

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES VAN NIET-WONINGEN

Gemeente: Alkmaar

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 20 januari 2016

Datum rapport: 17 februari 2016

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: Taxateur niet-woningen
[naam] Senior werkvoorbereider

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	4
4. Courante niet-woningen.....	5
5. Incourante niet-woningen	11
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	14
Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:.....	19

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket Huurprijzen worden uit huurinlichtingenformulieren en huurcontracten geanalyseerd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Er worden diverse bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	gebruikt die niet conform de waarderingsinstructie zijn. Op basis van de bestandsanalyse kan niet worden geconcludeerd wat de voortgang van de PMA is. Geconstateerd is dat er transacties uit november en december 2015 zijn geanalyseerd, maar evenwel zijn er transacties uit 2015 en ook uit 2014 niet geanalyseerd.	
Reactie gemeente	Voortgang is meer dan uit bestandsanalyse blijkt. 99 transacties uit 2015 staan op 99, maar dit kan twee oorzaken hebben: enerzijds kunnen het deels woningtransacties zijn, die ter analyse naar woningtaxateurs moeten, deels zijn de transacties wel geanalyseerd, maar is de code niet aangepast.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015		Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2015	juni 2015	
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-4,9%
Waardeontwikkeling kantoren	-6,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,2%
Waardeontwikkeling winkels	-5,9%
Waardeontwikkeling horeca	-4,8%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;

- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Waardegebieden, onderverdeling in groepen. Per groep in principe dezelfde kapfactor. Wanneer kapfactoren afwijken is dat te herleiden uit de (secundaire) kenmerken.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Deels

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	Er is geen referentiestelsel
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Taxateur
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	De plaats binnen de bandbreedte wordt door de taxateur bepaald.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op de vraagprijzen is, zo ver kan worden beoordeeld, goed.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op verkoopcijfers is op basis van de bestandscontrole logisch. De ratio koop van kantoren is 0,98, de ratio koop van winkels is 0,92, de ratio koop van bedrijven is 1,07.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	n.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op huurcijfers is op basis van de bestandscontrole logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van de bestandsanalyse blijkt dat sprake is van een marktontwikkeling bij de courante niet-woningen van -4,13%. 12,73% Van de objecten heeft een marktontwikkeling die kleiner is dan -9,13%. 13,62% van de objecten heeft een marktontwikkeling die groter is dan 0,87%. Bij de deelwaarneming zal worden beoordeeld of uitschieters kunnen worden verklaard.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	De gemiddelde spreiding van de kapfactoren is logisch. Er zijn echter veel gevallen waarbij inconsistenties in de kapfactoren zijn gesignaleerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	In beginsel hebben vergelijkbare objecten met een vergelijkbare ligging dezelfde kapitalisatiefactor. Hiervan kan individueel worden ingegrepen.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

5. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke controles. Wel controles bij bezwaarschriften e.d.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bij 168 onderdelen, verdeeld over 107 objecten vindt een correctie voor functionele veroudering plaats die groter is dan 20 %. Dit is ongeveer 10% van alle objecten. Bij de deelwaarneming zal worden beoordeeld of de correcties voor functionele veroudering kunnen worden verklaard.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	In zeer veel gevallen wordt afgeweken van de taxatiewaarde in TIOX. Er is een steekproef van 25 objecten gedaan, waarbij 23 afweken. Deze objecten zullen tijdens het onderzoek worden besproken. Daarnaast is de waarde-opbouw in veel van de gevallen niet logisch, omdat slechts de grond lijkt te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Binnen Alkmaar zijn de grondwaarden aangepast na de recente herindeling. Hierdoor zijn taxaties gewijzigd, die niet altijd weer naar TIOX zijn verstuurd. De opstalwaarde is in principe	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gelijk aan die van TIOX.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van de bestandsanalyse blijkt dat sprake is van een marktontwikkeling bij de incurante niet-woningen van -6,71%. 18,1% Van de objecten heeft een marktontwikkeling die kleiner is dan -11,71%. 56,7% van de objecten heeft een marktontwikkeling die groter is dan -1,71%. Als objecten met waarde = 0 buiten beschouwing worden gelaten is dit beeld anders. Op basis van de bestandsanalyse blijkt dat dan sprake is van een marktontwikkeling bij de incurante niet-woningen van -0,43%. 24,5% Van de objecten heeft een marktontwikkeling die kleiner is dan -5,43%. 23,9% van de objecten heeft een marktontwikkeling die groter is dan 4,57%. Dit betekent dat sprake is van een vrij grote spreiding in stijgers en dalers. Tijdens de deelwaarneming zal worden beoordeeld of uitschieters kunnen worden verklaard.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Omdat sprake is van een beperkt aantal objecten, kunnen enkele categorieën het gemiddelde sterk beïnvloeden.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres] en [adres] De primaire onderdelen van de objecten zijn 44m ² en 37m ² groot. De kapfactoren zijn 11 en 12. De huurwaarden zijn € 215/m ² en € 280/m ² . [adres] heeft een opslagruimte met een waarde van € 24.000. Het waardeverschil tussen de beide objecten is €45.000. De inconsistenties kunnen niet worden verklaard. De oorzaak is erin gelegen dat de objecten in verschillende groepen liggen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Object is verkocht en er is een verandering in objectafbakening. Dit verklaart het waardeverschil.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres], [adres] en [adres]. De objecten zijn 200m ² , 560m ² en 180 m ² groot. De kapfactoren zijn 8,9; 9,8 ; 8,9. De huurwaarden zijn € 88/m ² , € 46/m ² en € 35/m ² . De inconsistenties kunnen worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres], [adres] en [adres]. De objecten zijn 200m ² , 560m ² en 180 m ² groot. De kapfactoren zijn 8,9; 9,8 ; 8,9. De huurwaarden zijn € 88/m ² , € 46/m ² en € 35/m ² . De inconsistenties kunnen worden verklaard.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de kapitalisatiefactor en de huurwaarde van [adres] en [adres]. Er is een verschil van € 23- per vierkante meter in huurwaarde en een 2,1 verschil in kapfactor. Deze verschillen kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de kapitalisatiefactor en de huurwaarde van [adres] en [adres]. . Er is een verschil van € 230,- per vierkante meter in huurwaarde en een 0,9 verschil in kapfactor. Deze verschillen kunnen worden verklaard door een betere staat van onderhoud en betere uitstraling van [adres]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de huurwaarde van [adres] en [adres]. . Er is een verschil van € 120,- per vierkante meter dat kan worden verklaard door een verschil in secundaire objectkenmerken en als gevolg van de toepassing van de ITZA methodiek.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres 1] en [adres 2]. Bij [adres 2] is gebruik gemaakt van zones, bij nummer [1] niet. [adres 1] is groter, en heeft een vergelijkbare of betere ligging, maar is lager gewaardeerd. Het verschil in secundaire objectkenmerken (onderhoud, uitstraling, kwaliteit) verklaart het verschil in waarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Onverklaarbaar grote stijging. WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Marktconform getaxeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	De waarde is vooral gelegen in de grond vanwege de bestemming. Daarom zijn de huurtransacties aan de lage kant en is de waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.

TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres] en [adres]. De huurwaarden verschillen € 3,-. De kapfactor verschil 0,5 punten. De verschillen kunnen worden verklaard door een verschil in ligging en voorzieningen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De code bruikbaarheid is 54. Marktcijfer betreft taxatierapport ipv transactie
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen [adres] en [adres]. De objecten zijn 475m ² en 464 m ² groot. De kapfactoren zijn 11,2. De bouwjaren zijn 2003 en 2002. De huurwaarden zijn € 113/m ² , € 52/m ² . De inconsistenties kunnen wel worden verklaard, door een verschil in ITZA. De opbouw hiervan is overgenomen van voorgaande jaren van de gemeente Alkmaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	517000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met soortgelijke objecten aan de [dezelfde straat] heeft [adres] een zeer lage huurwaarde per m ² . Het betreft een object op de eerste verdieping.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met soortgelijke objecten aan de [dezelfde straat] heeft [adres] een zeer lage huurwaarde per m ² . Het betreft een object op de eerste verdieping.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er wordt nieuwbouw gepleegd, oude deel wordt gesloopt
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Afgeschreven op tijdelijk hal, waarvan de stichtingskosten bekend zijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Veel leegstand i.v.m. naastgelegen parkeergelegenheid.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Object wordt niet meer gebruikt.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	Daadwerkelijke stichtingskosten bleken aanzienlijk hoger.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Conform kengetallen getaxeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Volgens archetype/kengetallen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grondwaarde aangepast, in lijn gebracht heel Alkmaar na herindeling
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Grondwaarde aangepast na waardering in TIOX
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Juiste archetypen, waarde logisch.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] (niet-woningen) [naam] (woningen)	
Datum:	18 december 2014 (niet-woningen) 5 januari 2015 (woningen)	
Datum rapport:	20 februari 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Sectormanager Gegevensbeheer, Waardebepaling en Heffingen
	[naam]	Markanalist
	[naam]	Marktanalist / kwaliteitsmedewerker
	[naam]	Sectormanager Gegevensbeheer, Waardebepaling en Heffingen
	[naam]	ad interim
	[naam]	Teamleider Marktanalyse
	[naam]	Kwaliteitsmedewerker
[naam]	Marktanalist	
[naam]	Marktanalist / kwaliteitsmedewerker	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2014	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente heeft een pilot uitgevoerd met interactieve voormeldingen. Echter ten tijde van het onderzoek waren de resultaten nog niet geheel verwerkt. De gemeente heeft aangegeven dat de bevindingen uit de pilot (naast de bevindingen uit de reguliere processen) als input gebruikt gaan worden voor de te nemen maatregelen. Doordat we hierin geen inzage hadden, hebben we dit als aandachtspunt benoemd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Lichte achterstand
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Het onderzoek naar de incurante objecten heeft nog niet plaatsgevonden	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Gelet op het geringe aantal agrarische objecten hebben we dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen alle objecten waarvoor een vraagprijs bekend is, controleert. Indien van toepassing doet u tevens onderzoek naar domino-effect.	

* In een reactie heeft de gemeente aangegeven dat op basis van een controlestrategie een selectie van ongeveer 800 objecten is gemaakt, waarvan de taxatie moet worden bekeken, omdat deze teveel afwijkt van de vraagprijs. Deze 800 objecten worden gecontroleerd, inclusief eventuele domino-effecten.

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij adviseren u dringend om de objectkenmerken te controleren bij het op de markt komen (zodra er vraagprijsgegevens bekend zijn) en niet pas nadat een object is verkocht. Uit onze controle is gebleken dat de controle-queries al aanwezig zijn, maar dat er nog onvoldoende mee wordt gedaan.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	17
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	24
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	30

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente heeft weliswaar geen stuf-TAX kunnen leveren echter wel nagenoeg alle door ons opgevraagde gegevens. Alleen de onderbouwingen zijn niet geleverd. Hierdoor hebben we geen oordeel kunnen geven over de kwaliteit hiervan.

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	december 2014
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	december 2014
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - niet vastgelegd - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	153819
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	31,0%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	175615
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	35,4%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Er zijn circa 12.700 voormeldingen verzonden daarop heeft circa 20% gereageerd (2373 reacties).
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	12.700

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De pilot was zeer succesvol. De betrokken medewerkers hopen dat deze vervolg krijgt. De respons is groter dan verwacht. De reacties moeten nog voor een groot gedeelte worden verwerkt. De sluitingsdatum was 31 december 2014, dus nog niet alles is verwerkt. Circa 1/3 is inmiddels wel verwerkt. De resultaten van de reacties zijn nog niet inzichtelijk.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Op basis van de input uit MijnWOZ, de resultaten uit de marktanalyse en de bezwaarafhandeling gaat de gemeente veldcontroles uitvoeren.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2014	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	De betrokken medewerkers konden dat niet exact aangeven. We zullen hier de volgende inspectie op terugkomen.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben tijdens onze bestandsanalyse veel verschillen geconstateerd tussen de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie en de gegevens uit externe bronnen
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente heeft een pilot uitgevoerd met interactieve voormeldingen. Echter ten tijde van het onderzoek waren de resultaten nog niet geheel verwerkt. De gemeente heeft aangegeven dat de bevindingen uit de pilot (naast de bevindingen uit de reguliere processen) als input gebruikt gaan worden voor de te nemen maatregelen. Doordat we hierin geen inzage hadden, hebben we dit als aandachtspunt benoemd.	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van

inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan vindt er een veldcontrole plaats.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Als bekend wordt hiermee rekening gehouden.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepelidatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse niet geheel op een juiste wijze wordt uitgevoerd. We constateren dat er geen of weinig onderzoek wordt gedaan bij afwijkingen of dat er geen kwantificering plaatsvindt bij afwijkingen. In het bestand staan onbekende codes (totaal 1575) en oude codes anders dan 00, 62, 64, 65 of 99 (totaal 1203). Daarnaast zijn 2807 verkoopcijfers nog niet gescreend.

. De verfijning is er nog niet maar er wordt aan gewerkt.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	n.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,3%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,2%	-%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,9%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0.99	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,010	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	1.001	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	0.995	-		
Ratio 1e helft 2014	0.961	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.990	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.987	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.996	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.957	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.991	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. De vraagprijzen ontbraken. Wel veel verschillen in de deelwaarneming. Extra controle noodzakelijk!
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden relatief veel afwijken van de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling. De gemiddelde waardeontwikkeling is 1,36% gebaseerd op 398757 woningen.. Exclusief bouwjaren 2013 en 2014. 49845 woningen dalen meer dan -3,64% (12,5%) en 69961 stijgen meer dan 6,36% (17,5%).
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door de zoekstructuur van OrtaX
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Als de waarde definitief is dan wordt deels handmatig gecontroleerd en deel met queries.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	voor winkels en horeca op prijsniveau, en vervolgens op wijkniveau. deze indeling is sinds dit jaar ingevoerd. vervolgens op locatie/straatniveau. grote straten meerdere locaties.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo ja, hoe is deze verdere indeling bepaald?	voor winkels en horeca op prijsniveau, en vervolgens op wijkniveau. deze indeling is sinds dit jaar ingevoerd. vervolgens op locatie/straatniveau. grote straten meerdere locaties.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Deels

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Deels
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van onderhoud, kwaliteit en doelmatigheid. soms moet worden overruled, bijvoorbeeld voor hoekpanden. matrices verdienen nog een verbetering.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Ja</p>

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	10,2%	-
Waardeontwikkeling kantoren	16,3%	-
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	2,0%	-
Waardeontwikkeling winkels	20,1%	-
Waardeontwikkeling horeca	6,8%	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Lichte achterstand*	Lichte achterstand**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Lichte achterstand*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Lichte achterstand**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Matige woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gerenoveerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is niet gerenoveerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is niet te vergelijken met 38.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Advies nakijken en eventueel domino-effect.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft transactie van een parkeerplaats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Is in onderzoek maar betreft waarschijnlijk een parkeerplaats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Hoofdcode gewijzigd naar een woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in vooroverleg
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is goed
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op gemiddeld mag wel op bovengemiddeld.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in vooroverleg
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is goed.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gescreend. Matige woning.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is acceptabel.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken onterecht op gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	object in [maand] 2013 aangeboden voor 795.000, [maand] 2014 verlaagd naar 745.000, in september 2014 verlaagd naar 695.000. waarde op wpd 2014 rond de vraagprijs. *huurniveau van 64.264 kapfactor 11,4.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	staat half jaar te koop. deel is aangemerkt als leefruimte. desondanks waarde te hoog.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 36.081 kapfactor van 9,4 in lijn met vraagprijs.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 36.081 kapfactor van 9,4 in lijn met vraagprijs.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 24080, kapfactor 11,7. straat betreft gebied noord-zuid lijn. rond wpd 2014 volledig in de stijgers, tevens deels ontoegankelijk. WOZ-waarde aannemelijk gezien omstandigheden. vraaghuur is realistisch wanneer werkzaamheden zijn afgerond.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 284.938 in lijn met vraaghuur. kapfactor 14,1. sprake van enorme reparatie van waarde en bestand. nieuwe waarde aannemelijk. oude waarde onbegrijpelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 36050 in lijn met vraaghuur. kapfactor 9,0.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

TOELICHTING	betreft erfpacht. verklaard groot deel van het waardeverschil, maar niet alles. vraaghuur 95.230. huurniveau 113.440 hoger dan vraaghuur. vraagfactor van 6,8. gemeente factor van 8,0. vraagfactor erg laag. gezien vraagprijs en vraaghuur is waarde te hoog.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 14.307, kapfactor van 8,2. half jaar te koop. in lijn met vraagprijs.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 12.000. huurniveau 7.300. is gewaardeerd als bedrijfsruimte, maar betreft toch echt een kantoor. waarde daardoor te laag.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	pand op eigen grond. vraaghuur 66.500, huurniveau 78.903 hoger dan vraaghuur. vraagfactor 10,4. kapfactor gemeente 8,8/10,5. groot waardeverschil niet volledig te verklaren.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van erfpacht. vraaghuur 26400. huurniveau 22.400 in lijn met vraaghuur, factor 8,0 te onderbouwen.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van erfpacht. vraaghuur 26400. huurniveau 22.400 in lijn met vraaghuur, factor 8,0 te onderbouwen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 104.939. factor 11,8. vraaghuur 2013 125.000. nog steeds leegstaand. huurniveau en factor aannemelijk. vraagprijs erg ambitieus.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	betreft erfpacht. huurniveau van 41.768, factor van 11,8. souterrain ontbreekt in bestand en wordt wel aangeboden. door onvolledige objectkenmerken waarde te laag vastgesteld.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	111500
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 120.000, huurniveau 124.588 vrijwel gelijk aan vraaghuur. waarde in lijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam (SV)

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 11 maart 2015

Datum rapport: 2 april 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WHT
	[naam]	Teamleider team 2 WHT
	[naam]	Projectleider Basis op orde
	[naam]	Taxateur Wet WOZ
	[naam]	Taxateur Wet WOZ
	[naam]	Medewerker CPA
	[naam]	Projectmedewerker Basis op orde

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Incourante niet-woningen	5
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	8

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Het onderzoek op 11 maart heeft zich specifiek gericht op de kwaliteit van de incurante niet-woningtaxaties naar waardepeildatum 1-1-2014. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste afspraken en adviezen die na afloop van het onderzoek zijn gemaakt.

Geconstateerd is dat de grond bij de incurante niet-woningen mee wordt gewaardeerd. Voorgaande jaren was dat nog niet het geval. Dit is een belangrijke verbetering.

Het taxatiesysteem werkt niet volledig naar behoren waardoor veel incurante niet-woning taxaties uitgevoerd worden in losse excel-bestanden. Zo is er in veel gevallen geen actieve koppeling met TIOX en worden waarde aanpassingen door middel van gekunstelde aanpassingen doorgevoerd. Dit kost veel meer tijd dan wanneer de herwaardering met behulp van het taxatiepakket wordt gedaan. Bovendien biedt de huidige werkwijze een hogere kans op fouten en verlies van data. Zo ontbraken tijdens het onderzoek historische gegevens van de taxaties van motorbrandstofverkooppunten. Het niet optimaal werken van het taxatiesysteem is daarom een ernstig risico dat moet worden opgepakt.

Hotels zijn dit jaar gewaardeerd volgens de methodiek van de taxatiewijzer. Dit is een mooie ontwikkeling. In sommige gevallen zijn fouten aan het licht gekomen die hebben geleid tot forse met name opwaartse waarde correcties. Positief is dat de nieuwe waardes goed te onderbouwen zijn door middel van eigen gegevens. Het is een aanbeveling om deze gegevens, eventueel geanonimiseerd te delen met de VNG en de producent van de taxatiewijzer Hotels om de kwaliteit van de taxatiewijzer verder te kunnen verbeteren.

Een belangrijk verbeterpunt is het juist toepassen van de functionele correcties bij de incurante niet-woningen. Tijdens het onderzoek zijn teveel afwijkingen geconstateerd. Bij een functionele correctie van meer dan 20% dient altijd een onderbouwing aanwezig te zijn. We houden de ontwikkeling van dit verbeterpunt daarom in de gaten.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Bij het onderzoek dat we hebben uitgevoerd op 11 maart 2015 is alleen gekeken naar de kwaliteit van taxaties van de incurante niet-woningen.

5. Incurante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Overrules worden niet meer overgenomen uit voorgaande jaren. Ideaal is om zoveel mogelijk modelmatig te doen en objectkenmerken zo goed mogelijk te registreren. Door overrules los te laten vallen deze objecten op bij controle waarde oud-nieuw. Vervolgens worden deze objecten helemaal nagelopen. Benzinestations: Alle stations worden ieder jaar afgegaan en gecontroleerd of er wijzigingen zijn in objectkenmerken.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle incurante niet-woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Inlichtingenformulier helemaal ingevuld en juist verwerkt. Taxatie conform taxatiewijzer. Ieder jaar wordt alles overgetikt vanuit oude formulier naar het nieuwe formulier. Er wordt geen gebruik gemaakt van TIOX. Formulieren wpd 1-1-2013 zijn niet terug te vinden.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde tussen wpd 1-1-2012 en 1-1-2013 was sterk gestegen vanwege de aanbouw van een nieuwe steiger. Taxatiewijzer havengebonden objecten wordt gebruikt. Ieder jaar worden kengetallen opnieuw ingevoerd per object. Voor grote objecten is deze werkwijze vaak het meest praktisch. Voor kleine objecten is waarden via TIOX veel efficiënter. Afronding op 500 is veel te gedetailleerd. Beter om taxatiewijzer algemeen deel te volgen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	Stichtingskosten voor nieuw gebouw proefdierencentrum uit 2012. Stichtingskosten overgenomen maar omdat er problemen waren en nog steeds zijn is FC op 15% gezet vanaf waardepeildatum 1-1-2013. Deze FC is niet in het systeem terug te vinden maar is gecorrigeerd op de grondwaarde. Bij de herwaardering is het hierdoor moeilijk om alle bedragen weer goed te zetten. De werkwijze nu is wanneer en mutaties zijn geweest moeten ieder jaar weer alle kenmerken, fc's en kengetallen opnieuw worden ingevoerd
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 80%, ondoelmatigheid 80%, excessieve gebruikskosten 80%. Voetbalvereniging is al weg, ivm vernieuwing Coentunnel wordt hele complex gesloopt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ondoelmatigheid 67%, gebouw uit 1963, in 2003 gerenoveerd. Vanwege versnippering is voor de hele UVA 17% ondoelmatigheid toegepast. Vanwege leegstand is 50% ev toegepast. Met UVA is vooroverleg geweest. FC wordt aangepast, ev van 50% is niet meer van toepassing. Geen oordeel omdat herwaardering nog moet plaatsvinden.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 25%, bouwwijze 20%, ondoelmatigheid 25%, excessief gebruik 20%. gebouw uit 1912. gebouw staat zelfs leeg sinds juni 2013. vraag of ev niet hoger zou moeten zijn. gebouw wordt getransformeerd naar woningen. waarde wel aannemelijk. situatie ter plaatse in afwachting van bestemmingswijziging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 25%, bouwwijze 25%, ondoelmatigheid 25%. Gebouw uit 1960. noodgebouw van 173m2 bijgezet in 2010. Oorspronkelijke gebouw te klein. correctie bouwwijze aannemelijk, ondoelmatigheid van 25% is te hoog. ev van 25% is te hoog. excessieve gebruikskosten zijn wel aannemelijk maar wordt niet toegepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft [vereniging]. Hockeyvelden staan niet geregistreerd. Objectkenmerken zijn niet geregistreerd. Bouwvergunning is niet doorgelopen. Waarde hierdoor veel te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres] [naam hotel]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Hotel betreft een 1 tot 5 sterren hotel, gemiddelde kamerprijs circa €70. Hotel is sinds 2011 operationeel, maar stond nog op "verbouwing". Voor wpd 1-1-2014 daarom een waardestijging van circa 1300%. Voor heel Adam dit jaar de methodiek van de taxatiewijzer toegepast, maar wel eigen onderbouwingen gebruikt op basis van inlichtingenformulieren. In meeste gevallen lagen deze waardes onder de waarde van de taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres] [naam hotel]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Taxatiewijzer zegt 172 miljoen, op basis van aangeleverde gegevens zou de waarde 114 miljoen zijn. Op basis van het gemiddelde van de groep zou de waarde 94 miljoen zijn. Er is voor gekozen om het gemiddelde van de waarde obv de groep en de eigen exploitatie te nemen. Dit resulteert in een waarde van 104 miljoen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	18 december 2015	
Datum rapport:	15 januari 2016 (concept) 8 februari 2016 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Kwaliteitsmedewerker WOZ
	[naam]	Afdelingshoofd CP&A
	[naam]	Programmamanager "De Basis op orde"
	[naam]	Data-analist
	[naam]	Marktanalist

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-9-2015	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is nog niet naar behoren. De gemeente heeft wel al grote verbeteringen doorgevoerd, maar moet nog een belangrijk gedeelte uitvoeren.	Verbeterpunt*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. Er wordt geen of in onvoldoende mate onderzoek gedaan naar de wijzigingen/verbeteringen na aankoop. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde. Maatregelen zijn inmiddels wel genomen.	Aandachtspunt**
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	Wij hebben geen volledige bestandsanalyse kunnen uitvoeren, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Geen oordeel***
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria (de vragenlijst is 4 februari 2016 ingediend)	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Dit proces is inmiddels aangepast. Echter de uitvoering van deze procesaanpassing is nog niet gestart	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nogmaals de aansluiting van de taxaties op de	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
	vraag- en verkoopcijfers controleert, het domino-effect onderzoekt en daar waar nodig een en ander aanpast.	
Taxatieverslagen	Geen	

- * de gemeente heeft een verbeterprogramma opgesteld, onderdeel van dit programma is de optimalisatie van de secundaire kenmerken in de gehele stad. Dit onderdeel is reeds voor een gedeelte van de stad uitgevoerd.
- ** de gemeente heeft inmiddels maatregelen genomen om dit proces te optimaliseren maar heeft deze optimalisatie nog niet geheel doorgevoerd
- *** We hebben een deelwaarneming gedaan en daarbij geconstateerd dat de meeste onderbouwingen in de deelwaarneming logisch leken. Echter gelet op de beperkte deelwaarneming kunnen we op basis van deze controle geen algehele conclusies trekken voor heel de gemeente Amsterdam

Wij hebben inmiddels het College van Burgemeester en Wethouders geïnformeerd over het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

De door ons benoemde aandachts- en verbeterpunten zijn reeds opgenomen in het programma “de basis op orde”. De planning van dit programma is erop gericht om alle optimalisatiewerkzaamheden te hebben afgerond op 1 januari 2018.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	20

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is en u in het programma “de basis op orde” dit ook heeft onderkend, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de woningen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Tijdens de voorbereiding dat de bruikbaarheidscodes niet overeen kwamen met de codes die in de Waarderingsinstructie staan

De bruikbaarheidscodes zijn alsnog geleverd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	14-9-2015
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?	2%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen a-select onderzoek (inclusief conclusies en eventuele maatregelen) uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - alle secundaire objectkenmerken in Oost zijn gecontroleerd
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - niet vastgelegd - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	335251
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	67,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	406031
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	82,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeente heeft nog geen onderzoek uitgevoerd zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft, maar heeft er voor gekozen om eerst de gegevens te optimaliseren alvorens er een onderzoek plaatsvindt.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-9-2015	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens het programma "de basis op orde"

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Zijn geleverd, maar niet verwerkt in onze scripts. De registratie vindt nu plaats in OrtaX. De aanpassingen uit de voormeldingen zijn verwerkt. Conclusies zijn nog niet getrokken.	Aandachtspunt
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Opvallend veel objecten ontbreken in het bestand. Bij 25% van de objecten verschilt de oppervlakte van Funda. Deelwaarneming noodzakelijk	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De afdeling Gegevensbeheer controleert de primaire kenmerken met behulp van OrtaX. Er is onderzoek gedaan maar bijzonderheden konden niet worden gegeven. Onderzoek wordt nageleverd. Bouwjaren zijn nog niet geoptimaliseerd. In de het programma "de basis op orde" is dit opgenomen. Voor wat betreft de basis op orde worden alle oppervlakten . De afdeling past wel heel regelmatig gegevens aan.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	20% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt aannemelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	8% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt weinig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alle KLO-cijfers worden gecontroleerd. Tot nu toe geconstateerde mutaties zijn nog niet in de bestanden verwerkt. Dit zal in het eerste halfjaar van 2016 plaatsvinden. Het is noodzakelijk eerst enkele wijzigingen in het model door te voeren. Doen we dat niet, dan leidt een deel van de mutaties tot onterechte waardeveranderingen en dus tot onjuiste WOZ-beschikkingen. De KLO-controle leidt niet persé tot meer afwijkingen van de standaard-waarde 3. Zo kent Amsterdam een groot aantal corporatiewoningen telt (grofweg de helft van het bestand), waarvan het onderhoudsniveau vaak goed is. De corporatiewoningen hebben vrijwel altijd de standaardwaarde 3.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Niet kunnen controleren. Is er risicogericht gezocht naar gedateerde woningen?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Nee	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	78% wijkt af van onze deelwaarneming. Dit is opvallend hoog.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Geen verklaring hiervoor	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	2346 van de 16464 verkopen uit de jaren 2012 en 2013 zijn ondergemiddeld. Dit is 14%. De meeste ondergemiddelde woningen worden doorgaans na aankoop opgeknapt. Hoe wordt dit gemonitord?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Uit de deelwaarneming blijkt dat hier wat gedaan moet worden.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit traject is opgezet, maar er zijn nog geen formulieren verzonden.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit project wordt opgestuurd.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	In 2016 wordt dit gedaan.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Geen totaaloordeel kunnen geven doordat er geen vraagprijzen zijn geleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Geen totaaloordeel kunnen geven doordat er geen vraagprijzen zijn geleverd	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Veel onverklaarbare codes daarom is een oordeel over de aansluiting op de markt niet mogelijk. 15 codes die ik niet ken in totaal 3777 verkopen. Daarnaast worden reden afwijkingen in de BBC geplaatst.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De gemeente was in de veronderstelling dat de juiste coderingen werden gehanteerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015	juni 2015	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. Er wordt geen of in onvoldoende mate onderzoek gedaan naar de wijzigingen/verbeteringen na aankoop. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde.		
Gebruik vraagprijzen	Nee		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	8,9%	8,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	12,3%	12,1%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	3,4%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-3,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop en doordat de courantere woningen meer verkocht worden dan andere

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel
Ratio A	-	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,03		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	-	1,071	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	-	1,018		
Ratio 1e helft 2015	-	0,967		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel*
Ratio flats, app.	-	0,993	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,019		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,018		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,011		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,980		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<p>1. Het gehele bestand is vergeleken op waarde oud-nieuw op wijkniveau en soortobject codes.. Een bandbreedte van 4% is aangehouden.</p> <p>2. de m²-prijzen zijn gecontroleerd. De consistentie is gecontroleerd op logische opbouw en verhouding.</p> <p>3. de objectkenmerken zijn bij verkoopcijfers en bij vraagprijzen gecontroleerd.</p> <p>4. de verkoopcijfers zijn betrokken in de kwaliteitscontroles. Hierbij wordt gekeken naar het objectieve marktniveau (meerdere verkopen wijzen een bepaalde richting op). Individueel worden waarden aangepast. Circa 10% aangepast en 90% niet.</p>
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A lijken mooi. Alleen ratio tweede halfjaar van 2015 wel erg laag.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	6648 verkochte woningen hebben een ratio lager dan 0,95 (32%!!), Is extreem veel,	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De grote uitschieters moeten nog worden nagelopen	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	7198 verkochte woningen hebben een ratio hoger dan 1,05 (35%!!), Is extreem veel,	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De grote uitschieters moeten nog worden nagelopen	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	83938 objecten die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling (21%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de optimalisatieslag die afgelopen jaar is doorgevoerd.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	53893 objecten die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling (14%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de optimalisatieslag die afgelopen jaar is doorgevoerd.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden op dezelfde wijze gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebeurd!	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	De onderbouwingen worden door OrtaX bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn gecontroleerd en daarna is het model weer gedraaid.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Niet kunnen controleren in de voorbereiding. De bestanden zijn pas laat geleverd waardoor het voor de Waarderingskamer niet meer mogelijk was om alle onderbouwingen te verwerken in onze bestanden	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	We hebben een deelwaarneming gedaan en daarbij geconstateerd dat de meeste onderbouwingen in de deelwaarneming logisch leken. Echter gelet op de beperkte deelwaarneming kunnen we op basis van deze controle geen algehele conclusies trekken voor heel de gemeente Amsterdam	Geen oordeel

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Helemaal in lijn met hoogste transactie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Dit pand is na aankoop waarschijnlijk opgeknapt maar dat is niet tot uitdrukking gekomen in de taxaties
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd. De secundaire kenmerken zijn waarschijnlijk niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van verkoopcijfers aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nav bezwaar vorige ronde verlaagd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs van Ymere.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	WBV woning. Waarde wel aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs van Ymere.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Van opslag naar woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is verlaagd nav verkoopadvertentie. De secundaire kenmerken waren niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde na bezwaar verlaagd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onterecht op gemiddeld. De secundaire kenmerken zijn niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nu op 2. De secundaire kenmerken waren niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER CONCEPTRAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Gemeente: Amsterdam

Onderzoek uitgevoerd door: [naam] (startgesprek)
[naam]
[naam] (eindgesprek)
[naam]
[naam]
[naam]

Datum: 13 augustus 2015 (startgesprek)
8 oktober 2015 (onderzoeksdag)
26 november 2015 (eindgesprek)

Datum rapport: 30 oktober 2015 (concept)
8 januari 2016 (definitief)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam] (eindgesprek)	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Afdelingshoofd CP&A
	[naam]	Senior medewerker niet-woningen
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Senior medewerker bezwaar
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Senior medewerker bezwaar
	[naam]	Werkvoorbereider
	[naam]	Marktanalist
	[naam] (start- en eindgesprek)	Programmamanager
	[naam]	Gegevensspecialist Belastingen
	[naam]	Taxateur WOZ
[naam] (startgesprek)	Afdelingshoofd WHT	
[naam]	Marktanalist	

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij gemeenten waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/woz-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij van ten minste vier vooraf geselecteerde onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen de gemeente Amsterdam en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

Per geselecteerd onderdeel van het WOZ-proces geven wij een oordeel. Deze oordelen gezamenlijk leiden tot een eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces.

Zowel voor de beoordeling van de afzonderlijke onderdelen van het WOZ-proces als voor het eindoordeel zijn "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" de mogelijke beoordelingen.

Het oordeel per onderdeel van het WOZ-proces is gebaseerd op de mate waarin de organisatie voldoet aan de verschillende beoordelingscriteria. In bijlage 1 zijn deze oordelen

weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de gemeente Amsterdam een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de organisatie hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■*		
2.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen	■*		
3.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole cnw's	■*		
4.	Bezwarenafhandeling		■	
5.	Gegevenslevering aan afnemers	■		
Eindoordeel		■		

* In het kader van het verbeterprogramma "WOZ basis op orde" wordt al gewerkt aan maatregelen die er toe zullen leiden dat de interne beheersing van dit onderdeel van het WOZ-proces verbetert.

Conclusie en adviezen

De interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente Amsterdam moet op onderdelen verbeterd worden. Onze conclusies sluiten aan op de diverse verbeterprogramma's die de gemeente zelf al heeft opgestart.

Wanneer wij de interne beheersing van de WOZ-uitvoering in de gemeente Amsterdam vergelijken met onze standaard beoordelingscriteria zien wij bij de meeste onderwerpen nog grote verschillen. Wij concluderen hier uit dat de interne beheersing van het WOZ-proces op dit moment nog niet op het gewenste niveau is. In het rapport gaan wij dieper in op de geconstateerde verschillen.

Dat de interne beheersing nu nog niet volledig voldoet aan onze eisen komt overeen met de planning van de diverse verbeterprogramma's. Belangrijker is daarom de vraag of de verbeterprogramma's wel voldoende voortgang hebben om binnen de afgesproken termijn wel volledig "in control" te zijn.

Alhoewel ons onderzoek zich niet heeft gericht op het vinden van de oorzaak van de tekortkomingen, is het aannemelijk dat deze voor een deel worden veroorzaakt door het verbeterproces waarin de organisatie zich nu bevindt. In het kader daarvan zijn er organisatorische aanpassingen geweest, worden werkprocessen opnieuw ingericht, is het management dat verantwoordelijk is voor de aansturing van het WOZ-proces grotendeels gewijzigd en worden er twee grote verbeterprogramma's uitgevoerd.

De conclusie dat het WOZ-werkproces in Amsterdam aan veranderingen onderhevig is, is een understatement. Dat dit ten koste gaat van reguliere beheersingsprincipes is wellicht logisch, maar ook risicovol. Daarom is het op het eerste plaats van belang dat de organisatie zich bewust is van deze risico's. De reeds in gang gezette en de nog voorziene verbetermaatregelen moeten de beheersing van de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen in de nabije toekomst verder waarborgen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de organisatie streeft naar een uniforme werkwijze. Dit baseren wij bijvoorbeeld op het feit dat er voor de registratie van objectkenmerken werkinstructies zijn opgesteld. In het kader van het verbeterplan zijn er werkinstructies opgesteld en nu worden de medewerkers er in getraind om deze instructies systematisch toe te passen.

Amsterdam heeft zelf ook de tekortkomingen gesignaleerd en verbeteringen in gang gezet. De volledige keten is echter nu nog onvoldoende "in control".

Concreet zijn wij van mening dat Amsterdam de interne beheersing van het WOZ-proces kan verbeteren door:

- het verder vormgeven van het WOZ-werkproces en door daarbij expliciet aandacht te besteden aan de noodzakelijke beheersingsmaatregelen;
- ten minste één keer per jaar een onderzoek te doen naar de mate waarin de objectkenmerken in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd (dat wil zeggen overeen komen met de fysieke werkelijkheid);
- ten minste één keer per jaar een onderzoek te doen naar de resultaten van de bezwarenafhandeling en de lessen die hieruit kunnen worden geleerd voor de volgende herwaardering.

Reactie Amsterdam

"De gemeente Amsterdam waardeert het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze managementsamenvatting. In de onderzoeksrapportage wordt meermalen verwezen naar reeds in gang gezette verbeteringen van de dienst Belastingen gericht op de interne

beheersing van de dienst in het algemeen en de verbetering van het WOZ-proces in het bijzonder.

Het rapport bevestigt de noodzaak van deze maatregelen en de prioritering in de programmering van de verbeterprogramma's die lopen. Het onderzoek naar de interne beheersing levert een bijdrage aan de nadere prioritering van het verbeterprogramma 'WOZ basis op orde'. Er is vertrouwen dat de in gang gezette maatregelen over 2 jaar zullen leiden tot een adequate beheersing van het WOZ-proces."

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Samenvatting	4
2. Opzet onderzoek	8
2.1 Werkwijze	8
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	8
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen	9
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	10
3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen	11
3.1 Actuele ontwikkelingen	11
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	11
4. Bevindingen per proces	13
4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	13
4.2 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen	16
4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen.....	18
4.4 Bezwarenafhandeling	20
4.5 Gegevenslevering aan de afnemers	22
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria	24

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend startgesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ in de organisatie is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij op de onderzoeksdag de aspecten "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een slotgesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgfafspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen in beginsel de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", maken wij soms gebruik van deelwaarnemingen. Wij realiseren ons dat de resultaten hiervan minder betrouwbaar zijn dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert echter dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de

WOZ-uitvoering. De organisatie heeft altijd de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "kan worden verbeterd" (rood), "naar behoren" (oranje) of "goed" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie (elk oordeel is ten minste gebaseerd op twee waarnemingen en als deze waarnemingen tot andere conclusies leiden, doen wij aanvullend onderzoek) en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria, aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt, aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties zoveel mogelijk volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "niet volden", "deels voldaan" of "voldaan".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn in samenspraak met Amsterdam vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Beheer objectafbakening	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt in het toezicht van de Waarderingskamer en verbeterpunt van Amsterdam
<input type="checkbox"/>	Marktanalyse		
<input checked="" type="checkbox"/>	Modelmatige waardebeoordeling en Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling	Woningen en courante niet-woningen	Geselecteerd als twee afzonderlijke onderwerpen
<input checked="" type="checkbox"/>	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Willekeurig geselecteerd

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Waardering objecten in aanbouw		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gegevenslevering aan de afnemers	Niet van toepassing	Geselecteerd naar aanleiding van signaal Belastingdienst

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van onze standaard beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen. Wel hebben wij de onderzoeksopzet enigszins aangepast omdat we voor het onderwerp "bijhouding objectkenmerken" vier (in plaats van twee) medewerkers hebben geïnterviewd. Wij hebben deze keuze gemaakt omdat tijdens het startgesprek duidelijk is geworden dat de verantwoordelijkheid voor de bijhouding van de objectkenmerken bij twee afdelingen (CP&A en WHT) is belegd.

Het bovenstaande betekent dat wij bewust de keuze hebben gemaakt om bij de gemeente Amsterdam, ondanks de lopende verbetertrajecten (zie paragraaf 3.1) dezelfde beoordelingscriteria toe te passen als bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces bij andere gemeenten of uitvoeringsorganisaties.

3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van de gemeente Amsterdam hebben tijdens het verkennende gesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- De organisatiestructuur van de gemeente Amsterdam is de afgelopen periode gewijzigd. De afdeling Belastingen (voorheen Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam) is nu een onderdeel van het cluster Dienstverlening en Informatie. Binnen Belastingen zijn er vier lijnafdelingen. De twee afdelingen waar de uitvoering van de Wet WOZ grotendeels plaatsvindt zijn: Waardering, Heffing, Toezicht (WHT) en Centrale Processen & Advies (CP&A).
- Het laatste jaar is, naast de hierboven beschreven organisatorische wijziging, het gehele management dat direct betrokken is bij de aansturing van de WOZ-uitvoering vervangen.
- Op dit moment voert de afdeling Belastingen vier programma's uit. Dit zijn:
 - o Basisregistratie WOZ (BR WOZ);
 - o Verbetering Informatievoorziening Belastingen (VIB);
 - o Verbeterprogramma Bewust beheersen;
 - o Programma WOZ - De basis op orde.
- De medewerkers van de gemeente zijn vaak zowel betrokken bij de uitvoering van de programma's als bij het reguliere werkproces.
- Naast de organisatorische wijziging en de wijziging van het management worden de werkprocessen van de afdeling Belastingen aangepast. Het doel hiervan om de risico's beter te kunnen beheersen. Zo worden er op dit moment voor veel onderdelen van het WOZ-proces werkinstructies geschreven (soms is dit een onderdeel van de hierboven genoemde programma's).
- Door verschillende oorzaken is er veel in- en externe aandacht voor Financiën/Belastingen binnen Amsterdam. Er is aandacht (geweest) van de gemeenteraad (raadsenquête), de lokale rekenkamer en de lokale ombudsman.
- In de gemeente Amsterdam is dit jaar weer sprake van een fors stijgende woningmarkt.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Op 22 januari 2014 hebben wij een voorbehoud gemaakt bij het instemmen met verzenden van de beschikkingen. Dit voorbehoud houdt in dat afspraken zijn gemaakt voor noodzakelijke verbeteringen. Hiervoor heeft de gemeente het "Programma WOZ - De basis op orde" opgesteld. Een deel van de verbeteringen moest klaar zijn voor de WOZ-beschikkingen van 2015. Het overige deel uiterlijk binnen een periode van 3,5 jaar. Als we uitgaan van de startdatum 1 juli 2014, heeft de gemeente nog circa 2 jaar om het verbeterprogramma geheel uit te voeren.

Tijdens de onderzoeken die wij sinds 2014 hebben uitgevoerd naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties is steeds naar voren gekomen dat de juistheid van de geregistreeerde objectkenmerken in Amsterdam verbeterd moet worden. Tijdens dit onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces is de juistheid van de geregistreeerde objectkenmerken een van de geselecteerde onderwerpen (zie paragraaf 2.3).

4. Bevindingen per proces

4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de gemeente dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zichzelf ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid.

Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen. Op het systematische gebruik van signalen uit bezwaar- en beroepsprocedures als onderdeel van de interne beheersing gaan we uitgebreider in paragraaf 4.4 nader in.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van controles op de geregistreerde objectkenmerken tijdens de permanente marktanalyse. - Het opstellen van werkinstructies ten behoeve van een uniforme registratie van objectkenmerken. - De "WOZ-toets" die in de stadsdelen "Noord" en "West" draait waarbij circa 40.000 particuliere woningbezitters de objectkenmerken kunnen controleren. 	<ul style="list-style-type: none"> - De interne beheersing van het juist verwerken van omgevingsvergunningen in de WOZ-administratie. - De organisatie heeft geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken. - Het inbedden van een jaarlijkse controle in het werkproces waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht.

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Het expliciet trekken van conclusies en het treffen van (risicogerichte) maatregelen naar aanleiding van deze controle.
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd	

4.1.3 Conclusie

Wij concluderen dat de borging van de bijhouding van de geregistreerde objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden. We lichten hieronder onze bevindingen toe.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er nog onvoldoende beheersmaatregelen zijn ingericht rondom het juist, volledig en tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen in de WOZ-administratie. Uit de interviews blijkt dat de controle op de volledigheid van de verwerking van de omgevingsvergunningen wel plaats vindt maar onduidelijk is hoe terugkoppeling hierover plaatsvindt. De medewerkers konden ons niet vertellen of er tekortkomingen zijn in de verwerking en bij eventuele tekortkomingen dit ook leidt tot verbetermaatregelen. Ten aanzien van een juiste en tijdige verwerking is ons niet duidelijk geworden of er controles worden uitgevoerd. Ook hiervan kon een terugkoppeling en/of verbetermaatregel niet worden aangetoond.

Ten aanzien van de beoordelen van de juistheid en volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken tijdens de permanente marktanalyse vinden wij het positief dat er door middel van het opzetten van nieuwe werkinstructies is geprobeerd een uniforme werkwijze te realiseren. Uit het onderzoek blijkt dat medewerkers deze instructies kennen en (althoewel recentelijk opgesteld) ook daadwerkelijk toepassen tijdens de permanente marktanalyse.

Verder blijkt dat de gemeente Amsterdam regelmatig controles doet ter plaatse. Momenteel wordt een stadsdeel gecontroleerd maar het is de bedoeling de gehele stad binnen 3,5 jaar te controleren op een juiste en volledige registratie van de primaire en secundaire objectkenmerken (onder andere de SOC-codes en de KLO-cijfers). Het besef om de geregistreerde kenmerken te verbeteren is dan ook aanwezig. Op dit moment is er bij de verbetering van de objectkenmerken sprake van een integrale controle. Hierdoor is er geen sprake van een risicogerichte werkwijze.

Tijdens het onderzoek is duidelijk geworden dat de verbeterde KLO-cijfers nog geen rol spelen bij de komende herwaardering (naar waardepeildatum 1 januari 2015). Dit is een bewuste keuze van de gemeente om "jojo-effecten" te vermijden. Daarentegen is het jammer en wellicht ook zorgelijk dat belanghebbenden bij de komende herwaardering mogelijk worden geconfronteerd met een te hoge of te lage WOZ-waarde, terwijl de gemeente al op de hoogte is van de juiste secundaire kenmerken.

De kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in de WOZ-administratie moet een goede afspiegeling zijn van "wat op straat staat". Daarom vinden wij het van belang dat de organisatie zich ten minste één keer per jaar een beeld vormt van de mate waarin de objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Wij vinden daarom dat de gemeente Amsterdam zelf op basis van een representatief (kwantitatief) onderzoek moet kunnen aantonen dat de objectkenmerken die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties, in voldoende mate overeen komen met de fysieke werkelijkheid.

Het periodiek uitvoeren van een onderzoek naar de juiste registratie van de objectkenmerken kan de gerichtheid (doelmatigheid) van de uit te voeren eigen controles ten goede komen. Overigens moeten de resultaten (conclusies, verbetermaatregelen) van dit onderzoek ook waarneembaar zijn. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Wij geven de gemeente in overweging om het Beoordelingsprotocol objectkenmerken te betrekken bij het verder vormgeven van deze beheersingsmaatregel.

4.2 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen

4.2.1. Inleiding

Het onderzoek heeft zich gericht op de maatregelen die de organisatie heeft genomen om te waarborgen dat de modelmatige waardebeoordeling en de bijbehorende kwaliteitscontrole van de WOZ-taxaties van de woningen tijdig en volledig plaatsvinden. Het belangrijkste doel hiervan is om te bereiken dat alle woningen tijdig voorzien zijn van een modelwaarde en dat deze modelwaarden tijdig worden gecontroleerd, zodat de waarden tijdig kunnen worden beschikt.

De kwaliteitsbewaking van de woningen geschiedt parallel aan de modelmatige waardebeoordeling. De kwaliteitsbewaking is dus geen activiteit die pas start "na afronding van de waardering". De kwaliteitsbewaking van de taxaties van woningen wordt opgesplitst in minimaal de volgende kwaliteitscontroles:

- controle aansluiting op marktniveau;
- controle onderlinge waardeverhoudingen;
- controle onderbouwing van de vastgestelde waarde.

4.2.2. Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De modelmatige manier van werken die de gemeente wil gaan toepassen. - De sturing van het management op percentage woningen dat modelmatig wordt getaxeerd (zonder handmatig ingrijpen). - De wijze waarop het management de voortgang bewaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschrijving verantwoordelijkheden en de samenwerking tussen de verschillende teams en afdelingen. - Er is geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de taxaties van woningen. - Er is geen systematisch inzicht in de mate waarin van modelwaarden wordt afgeweken. - Inrichting werkproces en de kwaliteitscontroles (duidelijkheid, werkinstructies). - Duidelijkheid over het aantal keer dat het model wordt gedraaid (tijdige en systematische verwerking domino-effect). - Gebruik mogelijkheden waarderingsapplicatie.
<p>Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden [1]</p>	

- [1] Een aantal beoordelingscriteria komen nog aan de orde tijdens het slotgesprek. Wij verwachten niet dat dit invloed zal hebben op de beoordeling van dit aspect van de WOZ-uitvoering.

4.2.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van woningen op onderdelen verbeterd moet worden.

Tijdens het onderzoek is het ons duidelijk geworden dat dit deel van het WOZ-proces opnieuw wordt ingericht. Het doel van de gemeente is om te realiseren dat de waardebeoordeling zoveel mogelijk modelmatig plaatsvindt. Dat wil zeggen: met behulp van een geautomatiseerd taxatiemodel, op basis van de juiste objectkenmerken en zonder handmatige ingrepen en permanente overrules. Woningen waarbij de waardeontwikkeling (verschil tussen de oude WOZ-waarde en de geprognoseerde "nieuwe" waarde) afwijkt van een verwachte waardeontwikkeling, vallen uit. De taxaties van deze woningen worden door de taxateurs van de multidisciplinaire teams nader beoordeeld en de resultaten van deze beoordeling worden gebruikt om het taxatiemodel te optimaliseren. Deze beoogde werkwijze was op het moment van het onderzoek echter nog niet operationeel en waren er voor de medewerkers nog onduidelijkheden. Tijdens het eindgesprek hebben de medewerkers van de gemeente aangegeven dat het management team de werkwijze op de dag van het onderzoek definitief heeft vastgesteld.

Zo was er niet vastgelegd welke controles de taxateurs van de multidisciplinaire teams moeten uitvoeren. Dit kan er toe leiden dat er door de teams, of zelfs door de individuele taxateurs, een niet-uniforme werkwijze wordt toegepast.

Ook was op het moment van het onderzoek bij de medewerkers niet duidelijk of de resultaten van de individuele controles van de taxateurs in de multidisciplinaire teams nog konden worden gebruikt om voor de huidige herwaardering het taxatiemodel te verbeteren. Hierdoor ontstaat het risico dat verbeteringen alleen worden doorgevoerd bij individuele woningen die "toevallig" in de controlelijst staan. Eventuele verbeteringen worden dan niet systematisch voor het hele bestand doorgerekend.

Verder bleek tijdens het onderzoek dat het model op dit moment de aansluiting op het marktniveau nog onvoldoende borgt. Circa 3000 ratio's wijken substantieel af van "1,00". Dit vinden wij zorgelijk. Vanuit het beheersingsoogpunt is het wel positief te noemen dat de gemeente dit ook zelf had onderkend en een werkgroep heeft ingesteld om deze tekortkoming op te lossen. Tegelijkertijd laat dit zien dat het meer dan wenselijk is om het model per herwaardering in een aantal stappen te optimaliseren.

Met het oog op onze conclusie zullen wij bij de gemeente Amsterdam, net zoals vorig jaar, de resultaten van de waardebeoordeling van woningen (naar peildatum 1 januari 2015) beoordelen. Het is jammer dat wij daarbij nog onvoldoende kunnen steunen op de eigen beheersing van de gemeente. Wel hebben wij de uitdrukkelijke wens om het onderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium uit te voeren zodat er meer tijd is voor eventuele herstelacties.

4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen

4.3.1 Inleiding

Om tot een eindresultaat te komen bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen (cnw's) moeten verschillende stappen worden uitgevoerd en moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Deze stappen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie.

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de gemeente moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. De gemeente moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende controles onderdeel zijn van de kwaliteitscontroles:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de kwaliteit van taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat gemeenten alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, systematisch gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De opgestelde fotowijzer voor de afbakening van de courante niet-woningen is een goed hulpmiddel voor een eenduidige objectafbakening en is daarmee een goede basis voor de WOZ-taxaties. 	<ul style="list-style-type: none"> - Voor de waardebeoordeling en de kwaliteitscontrole van de cnw's moeten werkinstructies worden opgesteld. - Er is geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen. - Structurele kwaliteitscontroles op individueel en op overall niveau moeten worden ingericht. - Nut en noodzaak van systematische kwaliteitscontroles (bijvoorbeeld met

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
	<p>behulp van beoordelingsprotocollen) dient bij medewerkers onder de aandacht te worden gebracht en in het werkproces worden opgenomen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is bij medewerkers onduidelijk waarom voor het inrichten van drie "multidisciplinaire teams" is gekozen. - Er kan niet worden aangetoond hoe voor de cnw's een uniforme werkwijze van de multidisciplinaire teams geborgd wordt.
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd	

4.3.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van courante niet-woningen op onderdelen verbeterd moet worden.

De gemeente Amsterdam heeft onderkend dat het proces met betrekking tot modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking van de courante niet-woningtaxaties verbeterd dient te worden. Om dit te realiseren past de gemeente een werkwijze toe waarbij de cnw's per categorie (segment) worden verbeterd.

Met betrekking tot de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking van de courante niet-woningtaxaties is op dit moment geen sprake van interne beheersing.

Wij adviseren om prioriteit te geven aan het inrichten van een goede organisatiestructuur waarmee interne beheersing mogelijk is. Een essentiële stap hierbij is het opstellen van werkinstructies (voor de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van de cnw's). Ook dienen deze instructies met medewerkers te worden gecommuniceerd zodat zij weten op welke wijze het werkproces moet worden uitgevoerd. De werkinstructies spelen natuurlijk ook een rol bij het uniformeren van de werkzaamheden van de drie multidisciplinaire teams. Aandacht voor de interne beheersing is daarbij een absolute noodzaak.

Tijdens het nagesprek heeft de gemeente Amsterdam aangegeven dat er het afgelopen jaar voor de cnw's verschillende verbeteringen zijn doorgevoerd. Zo is er recent voor alle cnw's een werkinstructie vastgesteld.

4.4 Bezwarenafhandeling

4.4.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de organisatie aannemelijk kan maken dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeveranderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de organisatie waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet voorkomen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en dat individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop bezwaarschriften bij binnenkomst worden geclassificeerd en worden toegekend aan medewerkers. - De wijze waarop het management stuurt op werkvoorraden en doorlooptijden. - De wijze waarop bij het opstellen van de beslissingen sprake is van een combinatie tussen tekstblokken en maatwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van een eigen analyse naar de resultaten van de bezwarenafhandelingen.
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

4.4.3 Conclusie

De interne beheersing van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is voldoende.

Naar onze mening is er sprake van een duidelijk werkproces met een voldoende niveau van interne beheersing. Wel vinden wij dat de gemeente Amsterdam meer lessen moet trekken uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Ook moet de gemeente voorkomen dat er qua beheersingsniveau verschillen ontstaan tussen de multidisciplinaire teams.

Het proces voor het afhandelen van de WOZ-bezwaren is er op ingericht om zoveel mogelijk bezwaarschriften in één keer "goed" af te handelen en om het aantal overdrachtmomenten te beperken. Daarom wordt bij binnenkomst van de bezwaarschriften direct onderscheid gemaakt tussen xp1, xp2 en xp3 bezwaarschriften. De eerste categorie (xp1) worden een administratieve medewerker afgehandeld. De derde categorie (xp3) wordt altijd door een taxateur beoordeeld. xp2-bezwaarschriften zitten hier tussenin. Daarvan probeert de gemeente te "leren" om ze op een zo efficiënt mogelijke wijze af te handelen.

Ten opzichte van het verleden is een verbetering dat bezwaarschriften nu "als geheel" door een persoon worden beoordeeld en niet per grief.

In eerste instantie concludeerden wij uit de interviews dat er bij de multidisciplinaire teams, voor wat betreft de interne beheersing van de bezwarenafhandeling, op onderdelen geen sprake is van een uniforme werkwijze. In het nagesprek hebben de medewerkers van de gemeente Amsterdam benadrukt dat er sprake is van een uniforme werkwijze. De medewerkers hebben dit onderbouwd met de "business rules" die gelden voor het afhandelen van de bezwaarschriften en die voor alle teams gelijk zijn.

Overigens hechten wij wel veel belang aan een jaarlijkse evaluatie van de resultaten van de bezwarenafhandeling. Deze ontbreekt nog en hierdoor is de gemeente Amsterdam nog niet in staat om te leren van resultaten van de bezwarenafhandeling. Het is positief dat de medewerkers deze tekortkoming herkennen en hebben aangegeven dat deze binnen afzienbare tijd zal worden uitgevoerd.

4.5 Gegevenslevering aan de afnemers

4.5.1. Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op het tijdig, juist en volledig leveren aan de afnemers en het adequaat verwerken van terugmeldingen van de afnemers.

Wij verwachten dat de gemeente juiste en tijdige gegevens leveren aan de afnemers (Belastingdienst, waterschap en CBS). Dit is immers een voorwaarde voor een juiste en tijdige aanslagoplegging van de Belastingdienst en het waterschap. Ook omdat de WOZ-administratie een basisregistratie is, vinden wij het van belang dat organisatorisch is geborgd dat gemeenten de terugmeldingen (digimeldingen) van de afnemers, als daar aanleiding voor is, gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren.

4.5.2. Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop de juistheid en tijdigheid van de initiële levering wordt geborgd. - De controle op de inhoudelijke juistheid van de gegevens die worden geleverd. - De wijze waarop het management stuurt op kengetallen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De borging van de juiste, volledige en tijdige gegevenslevering van de mutatiebestanden over voorgaande jaren [1].
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden	

[1] Tijdens het onderzoek hebben de medewerkers van de gemeente Amsterdam aangegeven dat bij de organisatie reeds meerjarig bekend was dat er niet aan de normen werd voldaan. Sinds het 3e kwartaal van 2015 wordt er wel al meer informatie geleverd aan de afnemers. Verder wordt ingezet op spoedige aansluiting op de LV WOZ.

4.5.3 Conclusie

De interne beheersing levering van de WOZ-gegevens aan de afnemers (Belastingdienst en waterschappen) moet op onderdelen verbeterd worden.

Recent is in verschillende gremia aan de orde geweest dat de applicatie die Amsterdam nu gebruikt voor het voeren van de WOZ-administratie uitsluitend voor het lopende jaar afnemers kan informeren. Over voorgaande jaren kan de gemeente geen WOZ- gegevens

leveren aan de afnemers die voldoen aan het wettelijk vereiste formaat. De gemeente heeft dit altijd proberen op te lossen door de gegevens over voorgaande jaren op een alternatieve wijze aan de afnemers te leveren. Op basis van signalen van afnemers concluderen wij dat deze alternatieve gegevensstroom de afgelopen periode niet goed heeft gefunctioneerd, of niet meer goed aansloot bij hun werkprocessen. Dit wordt versterkt door het feit dat er bij de gemeente Amsterdam, door de verschillende achterstanden en verbeterprogramma's, ook relatief veel mutaties over de oude jaren relevant zijn voor de afnemers.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de kern van de oorzaak van het hierboven beschreven probleem in het verleden ligt. In 2005 is een (bewust) besluit genomen waardoor mutaties die betrekking hebben op voorgaande jaren niet automatisch aan de afnemers worden geleverd. Het is dus ook een bewust besluit geweest dat de gemeente hierdoor (als de situatie zich voordeed) niet voldeed aan de eisen die gesteld worden aan de gegevensleveringen.

Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam en daarom zijn wij tot de conclusie gekomen dat de beheersing van dit onderdeel van het WOZ-proces moet worden verbeterd.

Met het oog op de invoering van de Landelijke Voorziening WOZ hebben wij begrip voor de keuze van de gemeente om de huidige applicatie niet meer aan te passen voor wat betreft de gegevenslevering over voorgaande jaren. Het vergroot wel de urgentie om tijdig aan te sluiten op de landelijke voorziening en om, tot die tijd, extra beheersingsmaatregelen te nemen die moeten borgen dat de afnemers op een goede manier worden geïnformeerd.

In dat perspectief ondersteunen wij de voorgenomen maatregel van de gemeente om periodiek in overleg te treden met de afnemers van harte. Wij vinden dat het laat zien dat de gemeente nu proactief bezig is om de problemen met betrekking tot de levering van de WOZ-gegevens op te lossen.

Ook vonden wij de wijze waarop de gemeente Amsterdam de beheersing van de kwaliteit van de WOZ-gegevens van de initiële levering heeft vorm gegeven wel voldoende. De medewerkers van het team Gegevensregie zijn zichtbaar bezig om de kwaliteit van deze levering zoveel mogelijk te optimaliseren voordat de gegevens naar de afnemers worden gezonden. Dit is precies de werkwijze die wij voor ogen hebben.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bijhouding objectkenmerken	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze woningen actueel en juist zijn.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.	
		In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?	
		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?	
	Naleving	De maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	Geen oordeel
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	Geen oordeel
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.	
		De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.	
	Effect	Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Geen oordeel
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Geen oordeel
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	
		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	
		De verbetermaatregelen leiden tot verbeterde objectkenmerken en daarmee tot een verbeterde modelmatige waardebeoordeling.	
		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	Niet beoordeeld

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles woningen	Inrichting	De werkwijze van de gemeente is erop gericht dat de WOZ-taxaties van woningen (grotendeels) op een modelmatige wijze worden bepaald.	[1]
		In het werkproces is opgenomen dat het taxatiemodel in verschillende stappen wordt geoptimaliseerd.	[2]
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	[3]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling (waarde oud-nieuw) centraal staat.	[3]
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staat.	[3]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling centraal staat.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.	Niet beoordeeld
		Het werkproces is zodanig ingericht dat resultaten van controles nog bij dezelfde herwaardering kunnen worden gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	
		In werkproces zijn controles opgenomen dat op 1 december alle woningen zijn getaxeerd en gecontroleerd.	
	Naleving	Het betrokken management stuurt op het percentage objecten waarvoor de waarde volledig modelmatig wordt bepaald.	
		Het taxatiemodel dat bij de huidige waardebepaling wordt gebruikt is op basis van kwaliteitscontroles geoptimaliseerd.	
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt systematisch worden uitgevoerd.	[1]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd .	[1]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd.	[1]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	Niet beoordeeld
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waardeontwikkeling centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.	Niet beoordeeld
		Het organisatie kan laten zien dat de resultaten van controles zijn gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	
		De organisatie kan aantonen of aannemelijk maken dat de controles die betrekking hebben op de voortgang van de herwaardering maandelijks worden uitgevoerd.	
	Effect	De individuele controles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld [1]
		De individuele controles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld [1]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		De individuele controles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen (gelijke objecten hebben gelijke waarde).	Niet beoordeeld [1]
		De eindcontroles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		De eindcontroles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		De eindcontroles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		Er is sprake van een werkwijze waarbij woningen zoveel mogelijk op een modelmatige wijze worden getaxeerd. (Dit aantal groeit, maar mag in elk geval niet kleiner worden.)	[4]
		De vorige herwaardering is (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of er waren maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	
		De huidige herwaardering verloopt (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of zijn maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	[Nagesprek]

- [1] Wij vonden het positief dat het management duidelijk aandacht besteed aan het percentage woningen waarvan de waarde op een modelmatige wijze wordt bepaald.
- [2] De medewerkers die wij hebben geïnterviewd herkennen wel dat het belangrijk is om het model in verschillende stappen te optimaliseren.

- [3] Deze controles zijn niet vastgelegd in een werkinstructie en ze worden alleen uitgevoerd voor de WOZ-objecten waarvan de waardeontwikkeling tussen de oude- en de geprognoseerde nieuwe WOZ-waarde veel afwijkt van de verwachting. Op het moment van het onderzoek konden we het effect van deze beheersingsmaatregel niet beoordelen omdat teams net begonnen waren met de kwaliteitscontroles.
- [4] De gemeente heeft aannemelijk gemaakt dat het percentage woningen dat modelmatig wordt getaxeerd de volgende herwaardering hoger zal zijn dan de huidige herwaardering. In de huidige herwaardering is het taxatiemodel van de woningen niet geoptimaliseerd.

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat signalen uit bezwaarschriften systematisch worden gebruikt om de kwaliteit van de taxaties van de courante niet-woningen te verbeteren.	
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er systematische individuele kwaliteitscontroles plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te verbeteren.	
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er een systematische overall kwaliteitscontrole (conform Beoordelingsprotocol cnw's) plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te	
	Naleving	De analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften, met betrekking tot de cnw's, is uitgevoerd.	
		Op basis van de analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften zijn conclusies getrokken en zijn, indien nodig, maatregelen geformuleerd.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's systematische individuele kwaliteitscontroles worden uitgevoerd conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's een systematische overall kwaliteitscontroles wordt uitgevoerd, zijn conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
	Effect	De conclusies naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	
		De conclusies naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	
		De conclusies naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op de conclusies.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bezwaren-afhandeling	Inrichting	De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend in hetzelfde jaar worden verzonden.	
		De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend binnen 6 weken worden verzonden.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat de beslissingen door ten minste twee personen worden opgesteld.	[1]
		Het werkproces voor de taxatietechnische beoordeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat in situaties waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde vermindert, altijd een taxatietechnische intercollegiale toetsing plaatsvindt.	[1]
		Er gelden richtlijnen en/of leesbaarheidseisen waaraan een beslissing op een bezwaarschrift aan moet voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de eisen die de Waarderingskamer hierover heeft opgesteld.	
		Het werkproces voor de het bepalen van de nieuwe WOZ-waarde van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften borgt dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing in de objectkenmerken en een modelmatige doorrekening hiervan.	
		Het werkproces van de gemeente borgt	[2]

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		dat bij waardeverminderingen ook een beoordeling van het domino-effect plaatsvindt.	
		Als vast onderdeel van het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften voert de gemeente jaarlijks voor 1 november een systematisch onderzoek uit naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Dit onderzoek bevat ten minste de controles zoals beschreven in het Beoordelingsprotocol Bezwarenafhandeling	[3]
	Naleving	De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is om de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften door ten minste twee personen te laten opstellen.	[1]
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij waardeverminderingen van meer dan 20% altijd een intercollegiale taxatie technische toetsing plaatsvindt.	[1]
		Het geautomatiseerde systeem van de gemeente waarmee de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften worden opgesteld, dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast (OF de medewerkers maken aannemelijk dat de eigen richtlijnen van	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		de gemeente systematisch worden toegepast).	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften de nieuwe waarde modelmatig wordt bepaald.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften eventuele domino-effecten bij andere WOZ-objecten systematisch worden beoordeeld.	[2]
		Uit een vastlegging blijkt dat een systematisch onderzoek naar de resultaten van de WOZ-bezwaarschriften het afgelopen jaar voor 1 november is uitgevoerd.	
	Effect	Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	[4]
		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
		De gemeente kan van drie willekeurig gekozen WOZ-bezwaarschriften laten zien welke twee medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van de beslissing.	[1]

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen beslissing op een WOZ-bezwaarschrift, waarbij de waarde meer dan 20% is verlaagd, laten zien welke twee taxateurs hierbij zijn betrokken.	[1]
		De gemeente van drie willekeurig gekozen beslissingen op WOZ-bezwaarschriften laten zien dat de eigen richtlijnen met betrekking tot zijn toegepast.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift laten zien dat de nieuwe waarde modelmatig is bepaald.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift van een woning laten zien dat het domino-effect is beoordeeld.	Niet beoordeeld
		Op basis van de resultaten van het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn conclusies getrokken.	[3]
		Op basis van de conclusies over het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn indien daar aanleiding voor is realistische verbetermaatregelen genomen.	[3]

- [1] Uit de interviews bleek dat de multidisciplinaire teams niet op dezelfde wijze werken. Bij één van de teams werden alle beslissingen door ten minste twee medewerkers gezien, terwijl bij het andere team slechts (gemiddeld) één op de vijftig beslissingen door meerdere personen werd gezien.
- [2] Dit is afhankelijk van de medewerker, het wordt niet (bijvoorbeeld geautomatiseerd) afgedwongen en er vindt ook geen controle plaats.
- [3] De medewerkers die wij hebben geïnterviewd erkennen dat dit een belangrijk verbeterpunt is.
- [4] Op 1 januari 2015 moest de gemeente Amsterdam nog voor 489 woningen en voor 365 niet-woningen het bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking die in 2014 is verstuurd, afhandelen. Op 15 april 2015 waren deze achterstanden weggewerkt.

	Aspect	Beoordelingscriteria	
Gegevenslevering aan de afnemers	Inrichting	Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd.	[1]
		Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd.	[1]
		Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden tijdig worden geleverd.	[1]
		In het werkproces is opgenomen dat terugmeldingen van de afnemers worden gebruikt om de WOZ-administratie te verbeteren.	
	Naleving	De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden tijdig worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]

	Aspect	Beoordelingscriteria	
		Het feit dat terugmeldingen van de afnemers worden gebruikt om de WOZ-administratie te verbeteren is waarneembaar (of aannemelijk).	
	Effect	De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd leiden tot een laag foutenpercentage.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd leiden aantoonbaar tot een volledige levering.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd leiden aantoonbaar tot een tijdige levering.	Geen oordeel [2]
		De terugmeldingen van de afnemers leiden tot de verbeteringen van de WOZ-administratie.	

- [1] De rode kleur slaat op de gegevens over voorgaande jaren. Voor het huidige jaar (initiele levering en de mutatiebestanden) werkt de interne beheersing naar behoren.
- [2] Voor de gegevens over het huidige jaar zijn deze maatregelen waarneembaar, maar voor de gegevens die moeten worden geleverd over voorgaande jaren zijn deze niet waarneembaar. Omdat we dit bij de beoordeling van de "inrichting" al hadden vastgesteld, hebben we hier geen oordeel gegeven.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES VAN DE NIET-WONINGEN

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	15 januari 2016	
Datum rapport:	26 januari 2016 (concept) 8 februari (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam]	Functie: Marktanalist Kwaliteitsmedewerker WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van niet-woningen naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van de resultaten van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Deze objecten zijn met de medewerkers van de gemeente / uitvoeringsorganisatie besproken.

Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft minder dan 90% van de incurante niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken	Zie hoofdstuk 3.	
Objectkenmerken	Omdat het project "de basis op orde" nog loopt, is de kwaliteit van de objectkenmerken van niet-woningen tijdens dit onderzoek niet specifiek behandeld. Voor de beoordeling van proces van het bijhouden en controleren van de objectkenmerken wordt verwezen naar het onderzoeksrapport bij het onderzoek van 18 december 2015.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Vanwege het ontbreken van de vertaaltabel voor de gehanteerde bruikbaarheidscodes van de PMA hebben we over dit onderdeel van het proces geen oordeel kunnen vormen.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De afgelopen tijd heeft de gemeente zichtbaar tijd gestoken in het verbeteren van het proces rond de waardering niet-woningen. Deze verbeteringen zijn gaande, maar hebben er tot op heden al wel toe geleid dat er goede eindcontroles worden uitgevoerd. Met deze controles worden afwijkingen opgespoord en de waardering wordt waar nodig geblokkeerd. Afgesproken is dat in de eerste helft van 2016, nadat de beschikkingen zijn verstuurd, een nieuwe controle zal worden uitgevoerd waarin alle objecten nogmaals zullen worden beoordeeld.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Gelet op het feit dat tijdens het onderzoek bleek dat relatief veel (circa 10%) niet-woningen waarover wij vragen hadden nog geblokkeerd waren. Hierdoor konden wij ons geen volledig beeld vormen van de kwaliteit van de taxaties en de werking van de "eigen" kwaliteitscontroles van de gemeente. Daarom hebben wij afgesproken dat in de eerste helft van 2016 een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zal worden uitgevoerd, waarbij ook de waardering van de objecten die nu nog geblokkeerd zijn, gecontroleerd zal worden. Overigens bleek uit het onderzoek dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van de niet-woningen die niet geblokkeerd waren, voldoende was.	
Algemene afspraken	Afgesproken is dat de objecten die nu geblokkeerd zijn zullen worden onderzocht voordat de waarde ervan beschikt wordt. Afgesproken is ook dat in de eerste helft van 2016 een nieuw onderzoek kwaliteit taxaties zal worden uitgevoerd. Wij zullen u te zijner tijd een afspraak hiervoor maken en u informeren over de aanlevering van bestanden.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL

Wij hebben inmiddels het College van Burgemeester en Wethouders geïnformeerd over het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Courante niet-woningen.....	8
6. Incourante niet-woningen	14
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	18
Toelichting op de besproken objecten	21
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	23
Toelichting op de besproken objecten	25

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Aangezien het programma “de basis op orde” nog loopt hebben we tijdens dit onderzoek de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken van niet-woningen niet specifiek beoordeeld. Wij zullen de voortgang en de resultaten van het programma “de basis op orde” ook in 2016 volgen. Voorafgaand aan de volgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2016) zullen wij toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken verder is geoptimaliseerd en volledig voldoet aan onze kwaliteitseisen. Indien dit niet het geval is, kunnen wij dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de niet-woningen.

Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van niet-woningen is gebleken dat relatief veel objecten die een afwijkende waarde (of waardeontwikkeling) de status “in onderzoek” hadden. Dit duidt er op dat de juiste kwaliteitscontroles zijn uitgevoerd, waarbij onwaarschijnlijkheden door de gemeente Amsterdam zelf zijn opgemerkt. Wij constateren dat op het moment van ons onderzoek bij de courante niet-woningen circa 7% van de objecten om deze reden geblokkeerd was. Bij de incurante objecten was dit percentage geblokkeerde objecten circa 16%. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam voor de categorie incurante objecten niet aan onze kwaliteitseis dat ten minste 90% van de objecten moet zijn getaxeerd en gecontroleerd. In totaal was de inschatting van de gemeente dat 91,7% van de niet-woningen op het moment van onderzoek getaxeerd en gecontroleerd was.

Om een volledig beeld van de kwaliteit van de taxaties te krijgen zal daarom in de loop van 2016 een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties worden uitgevoerd, waarbij er van uitgegaan wordt dat vrijwel alle objecten op dat moment zijn gewaardeerd, gecontroleerd, en beschikt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Tijdens de voorbereiding is gebleken dat de gehanteerde pma-bruikbaarheidscodes niet overeen komen met de gebruikelijke codering. Daarnaast bleek dat er objecten geleverd zijn die eigenlijk niet hadden moeten worden geleverd, omdat deze nog in onderzoek waren. Hierdoor zijn objecten in de bestandsanalyse betrokken, die eigenlijk buiten beschouwing gelaten hadden moeten worden.

5. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen is doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Er worden door de gemeente bruikbaarheidscodes gehanteerd die afwijken van de gebruikelijke	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
	coderingen. De avond voorafgaand aan het onderzoek hebben we hiervoor een vertaal tabel ontvangen. Hierdoor hebben wij geen gedegen onderzoek kunnen uitvoeren naar de uitvoering van de PMA	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015	juni 2015	Vanwege het ontbreken van de vertaaltabel voor de gehanteerde bruikbaarheidscodes van de PMA hebben we over dit onderdeel van het proces geen oordeel kunnen vormen.
Verwerking huurtransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,3%	-2,2%
Waardeontwikkeling kantoren	0,0%	-0,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	0,0%	4,7%
Waardeontwikkeling winkels	4,5%	2,4%
Waardeontwikkeling horeca	3,5%	-1,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebepaling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is tot stand gekomen op basis van waardegebieden, bouwperiode, soort object en een nadere indeling in locaties.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Deels

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, De kapitalisatiefactoren zijn daarnaast bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren worden met behulp van het taxatiepakket bepaald en onderbouwd.
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Door de inrichting van het model, waarbij de huurwaarden en kapitalisatiefactoren primair door het model worden bepaald en vervolgens worden vertaald naar de groepen, wordt de consistentie grotendeels ondervangen. Als eindcontrole vindt er een beoordeling plaats waarin ook de consistentie wordt gecontroleerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconcludeerd dat over het algemeen de waarden zich goed verhouden tot vraagprijzen. In voorkomende gevallen zijn grote afwijkingen geconstateerd. Deze objecten zijn tijdens het onderzoek besproken. Gelet op de afwijkende coderingen kan geen oordeel worden gevormd	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	over de aansluiting op geanalyseerde vraagprijzen.	
Reactie gemeente	Er is door een ongelukkige loop van omstandigheden pas kort voor het onderzoek een vertaaltabel voor de bruikbaarheidscodes toegezonden.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er worden door de gemeente bruikbaarheidscodes gehanteerd die afwijken van de gebruikelijke coderingen. De avond voorafgaand aan het onderzoek hebben we hiervoor een vertaal tabel ontvangen. Hierdoor hebben wij geen gedegen onderzoek kunnen uitvoeren naar de uitvoering van de PMA. Hierdoor was het ook lastig om de aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers te beoordelen. Voor zo ver wij de analyse van de verkoopcijfers konden controleren, zagen we geen grote afwijkingen.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Nu de vertaaltabel bekend is, zal bij een volgend onderzoek hierover een oordeel kunnen worden gevormd.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Weinig huurtransacties in het bestand (1080 in 2014 en 2015, waarvan 440 bruikbaar). Voor zo ver wij de analyse van de huurcijfers konden controleren, zagen we geen grote afwijkingen.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Het lage aantal transacties wordt door de gemeente niet herkend.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Bij 320 cnw's geen waarde. 42 cnw's hebben een waarde van € 500. Dalers 8,7% en stijgers 5,7% meer dan 5% van gemiddelde.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De cijfers worden herkend.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	De spreiding van de kapitalisatiefactoren is over het algemeen logisch. Daarnaast zijn de onderlinge verhoudingen van de kapitalisatiefactoren in de meeste gevallen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

6. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-1,5%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objecten zijn gecontroleerd in het kader van bezwaarschriften, vooroverleg en eventuele andere signalen. Daarnaast is begonnen projectmatig jaarlijks categorieën incurante objecten en toegepaste functionele correcties te controleren. Per categorie incurante objecten kijkt de gemeente dan steeds wat de specifieke risico's zijn voor deze categorie. Ook worden in het kader van het verbeterproject "de basis op orde" de komende tijd gericht objectkenmerken gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Op basis van de bestandsanalyse is sprake van een irreëel klein aantal objecten waarbij een correctie voor functionele veroudering is toegepast.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hoewel geprobeerd wordt het aantal correcties te beperken, wordt het lage aantal niet herkend. Mogelijk komt dit door de levering en verwerking van de bestanden.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Op basis van de bestanden en door in TIOX te vergelijken wordt geconcludeerd dat goed wordt aangesloten op kengetallen uit de taxatiewijzers.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt herkend.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van de bestandsanalyse wordt	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	een waarde ontwikkeling van -3,4 % gezien. Daarbij is sprake van een grote spreiding. 20,1% van alle objecten heeft een waardeontwikkeling kleiner dan -8,4%. 4,1% van de objecten heeft een waardeontwikkeling groter dan 1,6%.	
Reactie gemeente	De cijfers worden herkend. De oorzaak is mogelijk gelegen in het feit dat een aanzienlijk deel van de objecten (ongeveer 16%) nog in onderzoek is.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object heeft een hoge huurwaarde in verhouding tot de huurprijs. Dit is er door de gemeente in de eindcontrole uitgehaald en het object wordt nog onderzocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres] en [adres]. De objectkenmerken zijn onduidelijk, het object wordt nog onderzocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres], [adres] en [adres]. Uit deze vergelijking blijkt dat de huurwaarde van het betreffende object te hoog is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De consistentie met andere objecten is aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op de vraagprijs is het object te hoog gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De nieuwe waarde kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt van de huurwaarde van [adres] en [adres] In controle door de gemeente er uit gehaald ivm consistentie.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De vraagprijs van het object in de advertentie is irreëel hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog geblokkeerd en in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van vrijwel gehele sloop/renovatie, dit kan onder andere met een vergunningsaanvraag worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.

TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek. De vraaghuur is laag in verhouding tot de huuwaarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen objecten aan de [adres] en [adres]. De waarde van nr 29d zou verhoudingsgewijs te laag zijn.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardering van dit object is nog niet afgerond.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

De gemeente heeft na afloop van de herwaardering zichtbaar veel energie gestoken in het doen van goede controles. Dit heeft er toe geleid dat er bij veel objecten geen oordeel over de WOZ-waarde kon worden gegeven, omdat deze nog in onderzoek was. We vinden het positief dat de gemeente deze controles uitvoert en zijn er van overtuigd dat deze controles een wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de taxaties. Wel maken we ons zorgen over

de voortgang van de herwaardering, daar in korte tijd nog ongeveer 10% van de niet-woningen zullen moeten worden gecontroleerd en gewaardeerd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd. De toegepaste correctie voor functionele verhouding kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde ontwikkeling kan worden verklaard.

ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde ontwikkeling kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Tijdens de controle is gebleken dat minder dan 90% van de objecten is gewaardeerd en gecontroleerd. De waarden van objecten dit wel waren gewaardeerd en gecontroleerd waren aannemelijk.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 19 december 2016

Datum rapport: 16 januari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Programmamanager "De Basis op orde"
	[naam]	Teammanager
	[naam]	Kwaliteitsmedewerker WOZ
	[naam]	Teammanager
	[naam]	Marktanalist
[naam]	Data-analist	
[naam]	Afdelingshoofd	
[naam]	Gegevensbeheer	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de

taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	13-10-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de onderbouwingen	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen van de woningen met de voorwaarde dat hieronder genoemde kwaliteitscontroles ten aanzien van de taxaties voor het verzenden van de beschikkingen zijn uitgevoerd	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We gaan er van uit dat u de optimalisatie van de primaire en secundaire kenmerken onverminderd doorzet.	
Permanente marktanalyse woningen	De wijzigingen na aankoop moeten beter in beeld worden gebracht. Dit is onderdeel van het programma Basis op Orde.	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog een extra controle uitvoert naar de aansluiting van de taxaties op marktniveau (vraagprijzen en verkoopcijfers)	

* De oordelen over de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken gelden voor de stadsdelen die al helemaal zijn gecontroleerd en waarvan de correcties al in de waarde zijn verdisconteerd.

We hebben tijdens ons onderzoek wederom geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. De uitvoering van

het programma “De basis op orde” heeft dus naar onze mening het beoogde effect. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	21

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek twee belangrijke zaken geconstateerd ten aanzien van de taxaties van woningen:

- de wijzigingen/verbeteringen na aankoop komen in een aantal gevallen onvoldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde. Wij adviseren u maatregelen te nemen zodat de wijzigingen / verbeteringen wel voldoende tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde;
- de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen borgen nog onvoldoende de aansluiting van taxaties op marktniveau.

Wij vragen u de geconstateerde gebreken te verhelpen in 2017, waarbij de kwaliteit van de taxaties eind 2017 wederom zal worden getoetst volgens de voor u bekende criteria.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De vraagprijzen ontbraken in het geleverde stuf-TAX bestand

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	13-10-2016
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?	17%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	13-10-2016
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?	17%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - op basis van het programma "De Basis op orde".
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - niet vastgelegd - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	70066
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	13,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%

VRAAG	SITUATIE
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	433219
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	84,9%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeente controleert de kenmerken aan de hand van het programma "De basis op orde".
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de optimalisatie van de gebruiksoppervlakte de komende tijd heel veel investeringen en personeel vergt.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Zo zijn er momenteel 10 FTE bezig met de optimalisatie van de gebruiksoppervlakte en dit aantal wordt in 2017 waarschijnlijk verdubbeld. Daarnaast werkten in het verleden 4 FTE aan de optimalisatie van de secundaire kenmerken en momenteel 2 FTE. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	13-10-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld

vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Aan de hand van het programma "De basis op orde" en de controles tijdens de uitvoering van de reguliere processen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	13% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	96% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Onze scripts zijn op dit moment zo ingericht dat we een vergelijking maken tussen de inhoud op iWOZ en de inhoud in de WOZ-administratie (90% van de gemeenten waardeert nog op basis van bruto-inhoud). Weinig verschillen in bouwjaar en kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Hier wordt niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Bij deze risicogroep waren slechts 19% van de objecten ondergemiddeld. Is hier specifiek actie op ondernomen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee, de gemeente heeft per stadsdeel gecontroleerd en niet per risicogroep	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 43% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle moest nog voor een belangrijk gedeelte worden uitgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoepen uit 2013 en 2014)	Bij 9% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand veel. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee, dit punt is nog niet structureel binnen de organisatie belegd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Er worden geen koopinlichtingenformulieren verzonden, maar wel via de WOZ-toets wordt gecontroleerd of er wijzigingen na aankoop hebben plaatsgevonden.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanname gedaan dat het pand wordt opgeknapt. Daarnaast worden de KLO aangepast tijdens de basis op orde.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de volgende herwaardering verdisconteerd in de waarde. De gemeente denkt na over hoe dit proces kan worden verbeterd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Er zaten geen vraagprijzen in het aangeleverde bestand. Daarom zullen we ons oordeel baseren op de uitgevoerde werkwijze en een uitgebreide deelwaarneming.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit heeft de gemeente ook al geconstateerd en is hier al mee aan de slag gegaan.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Er zaten geen vraagprijzen in het aangeleverde bestand. Daarom zullen we ons oordeel baseren op de uitgevoerde werkwijze en een uitgebreide deelwaarneming.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit heeft de gemeente ook al geconstateerd en is hier al mee aan de slag gegaan.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2016	juni 2016	Verbeterpunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	16,7%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	17,9%	-%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.04	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,06	-		Aandachtspunt
Verhouding ratio A en ratio B	-0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Aandachtspunt
Ratio 1e helft 2015	1.106	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.032	-		
Ratio 1e helft 2016	0.971	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.028	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.046	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.030	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.043	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.027	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dit jaar is gewerkt met de risico-score van OrtaX gewerkt. De gemeente is de objecten met een hoge risico-score begonnen en hierbij wordt ook gekeken naar het domino-effect. Circa 10% is aangepast.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dit jaar is gewerkt met de risico-score van OrtaX gewerkt. De gemeente is de objecten met een hoge risico-score begonnen en hierbij wordt ook gekeken naar het domino-effect. Circa 10% is aangepast.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Circa 10%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Hoge ratio's. Met name bij de rijenwoningen, vrijstaande en 2 ¹ kapwoningen. Daarnaast heel grote spreiding (bij 49% van de objecten is er geen aansluiting tussen de taxatie en het marktniveau)	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Hier is wel op gecontroleerd maar deze	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	controle moet nog voor een belangrijk gedeelte worden uitgevoerd	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Veel afwijkingen 17,5% van de bruikbare verkopen heeft een ratio kleiner dan 0,95	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Door de huidige markt kunnen ratio's heel makkelijk afwijken. Bijvoorbeeld een transactie van begin 2015 kan makkelijk een ratio van 0,8 hebben.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Veel afwijkingen 21,5% van de bruikbare verkopen heeft een ratio groter dan 1,05	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Wellicht wordt dit gedeelte verklaard door erfpachtcorrecties. Dit moet blijken uit de deelwaarneming.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	33% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan worden veroorzaakt door de grootschalige inventarisatie	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	19% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan worden veroorzaakt door de grootschalige inventarisatie	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,1% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Die worden op basis van een zoekstructuur bepaald. Op basis van strafpunten wordt bepaald wat de beste onderbouwing is. In een aantal gevallen is het bouwjaar uitgeschakeld.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	De score wordt meegenomen in de toets-waarde. Het zit in de planning om dit proces te evalueren.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de onderbouwingen	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1] en [adres 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	[adres 1]: nieuwe waarde 200500 en oude waarde 192500 verkoopcijfer 175000 op 20160321 Eigenaar Stichting [Stichting] Nummer [2]: nieuwe waarde 186000 en oude waarde 179500 verkoopcijfer 176000 op 20150728 Eigenaar Particulier. Beide rijwoningen zijn in de objectkenmerken gelijk de prijs per m2 verschilt echter aanzienlijk € 1710,23 versus € 1511,36. De gemeente gaf aan dat er een overrule is geplaatst bij nummer [2] o.b.v. het eigen verkoopcijfer. Vermeldenswaardig is dat in het aantekenveld staat : "nav adv. [adres 1] bouwjaar aangepast". De onderbouwingen zijn weliswaar in dezelfde straat maar de verschillen tussen verkoopcijfers en WOZ waarden is niet direct logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het betreft een bovenwoning van 1882. Aangeleverd door gemeente in bestand een nieuwe waarde van 388500 en een oude waarde van 340000. Er is een eigen verkoopcijfer van 560000 op 20151203 op 20151203. De waarde was op 20161216 al aangepast naar 550000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	[adres] Betreft een bovenwoning van woning van 1918. Nieuwe waarde aangeleverd 1285500. Geen oude waarde aangeleverd. Op 20160118 verkoopcijfer 1870846. Waarde al aangepast op 1793000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een bovenwoning uit 1899. Nieuwe waarde 292000 en oude waarde 248500. Eigen verkoopcijfer op 20160701 voor 395750. Staat nog op M niet getaxeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning van 1931 Nieuwe waarde 421500 en oude waarde 230500. Eigen verkoopcijfer 571500 op 20160212. Verkoopcijfer over het hoofd gezien en waarde te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning van 1924. Nieuwe waarde 230500 en oude waarde 225500. Eigen verkoopcijfer 301500 op 20160613. Moet nog nagekeken worden
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2-onder-1-kapwoning van 1899. Nieuwe waarde 429500 en oude waarde 380500. Eigen verkoopcijfer 462500 op 20140819. Waarde te laag. Ligging, Kwaliteit en Onderhoud op 4 (bovengemiddeld) is aannemelijk gelet ook veldcontrole van 10-8-2016. Waarde niet aannemelijk. NB Van de [straat] vele woningen niet aanwezig in aangeleverde bestand. Dit geldt ook voor vele woningen aan: de [straat] en [straat]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2-onder-1-kapwoning van 1956. Nieuwe waarde 477000 en oude waarde 419500. Eigen verkoopcijfer 502500 op 20140131
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 2000. Nieuwe waarde 267000 en oude waarde 233000. Eigen vraagprijs van 250000 op 20161008 is lager.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres] en [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	NB Niet met gemeente besproken maar wel geselecteerd en toch hier vermeld i.v.m. mogelijk aan te brengen verbeteringen in het bestand. In bestand benedenwoning (1187) van 2002 met van beide een vraagprijs die ca 10% onder de WOZ waarde ligt. De tuin ontbreekt in het bestand en het zijn maisonnettes.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreeft galerijflat uit 1965. Nieuwe waarde 107000 en oude waarde 97500. Vraagprijs 150000 op 20160920. Waarde was al aangepast naar 133000. Oppervlakte van 41 naar 45 m2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat uit 1957. Nieuwe waarde 129000 en oude waarde 118000. Vraagprijs 175000 op 20160908. Eigen verkoopcijfer 142000 op 20140127. In deze galerijflat staat de ligging op 3. Bij alle andere flats in dit gebouw staat de ligging op 2. De kwaliteit staat op 2 en dit moet zijn 3 (signaal vanuit verkoopcijfer en vraagprijs).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.

TOELICHTING	Betreft Corridorflat uit 2000. Nieuwe waarde 396000 en oude waarde 344500. Vraagprijs 615000 op 20160821. In advertentietekst dakterras van 142m2 in bestand maar 20m2 (met een lage waarde van 5000).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 1994. Nieuwe waarde 178500 en oude waarde 160000. Eigen verkoopcijfer 265500 op 20160426. Waarde te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 1958. Nieuwe waarde 70500 en oude waarde 64500. Eigen verkoopcijfer 92500 op 20160115. Inmiddels op 90000 gewaardeerd, evenals de identieke flats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat uit 1963. Nieuwe waarde 266000 en oude waarde 182000. Eigen verkoopcijfer 205000 op 20151001. Waarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres 1] en [adres 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

TOELICHTING	Betreft galerijflats van 1956. Nummer [1]: Nieuwe waarde 97500 en oude waarde 92000. Eigen verkoopcijfer 135000 op 20150805. Nummer [2]: Nieuwe waarde 252500 en oude waarde 129500. Eigen verkoopcijfer 180000 op 20150323. Beide nummers nog in onderzoek. Advertentie nummer [1] aantal m2 is 67. In bestand gemeente 41m2 en dit zou goed zijn (na screening). Nummer [2] nog in onderzoek op 21-6-2016 van 66m2 naar 134m2 bijgesteld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 2012. Nieuwe waarde 963000 en oude waarde 796000. Eigen verkoopcijfer 650000 op 20150410. Dakterras en garage ontbreken in bestand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres 1/2/3/4]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft Studenteneenheid (portocabin/container) van 2015 en allemaal dezelfde oppervlakte van 20m2. Nummer [1] en [3] nieuwe waarde 52500 en oude waarde 50000 Nummer [2] en [4] nieuwe waarde 28500 en oude waarde 27000 Waardes zouden opo basis van objectkenmerken gelijk moeten zijn. Geen verklaring waarom dat niet zo is. Het betreft meerdere huisnummers alhier
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1/2/3]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Veldcontrole op 10-8-2016. Ligging 4 nu begrijpelijk aangepast naar 3 en oppervlaktes zijn ook aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens en woningen) [naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens), [naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens) [naam] (niet-woningen) [naam] (woningen) [naam] (niet-woningen)	
Datum:	11 december 2017 (woningen en niet-woningen) 9 januari 2017 (woningen)	
Datum rapport:	23 maart 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Procescoördinator WOZ
	[naam]	Marktanalist
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden

- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We verzoeken u voor het verzenden nog de volgende werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een extra controle op de objecten met een recente vraagprijs Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijke vraagprijs maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig; - Een extra controle op de objecten waarbij er nog geen sprake is van de aansluiting van de modelwaarde op marktniveau én waar geen verklaring voor het verschil kan worden gegeven. Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijk marktcijfer maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig. 	

Toelichting:

De gemeente Amsterdam heeft het programma "De basis op orde" geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Bij de waardering van woningen heeft dit al geleid tot een substantiële en noodzakelijke kwaliteitsverbetering. We willen de betrokken medewerkers daarvoor complimenteren. De uitdaging voor de gemeente zit er in om die kwaliteitsimpuls verder door te voeren bij onder andere de secundaire kenmerken en de processen te borgen daar waar dat nog niet het geval is.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat de werkwijze van de gemeente om het afkappen van de waardestijgingen van kantoren ertoe heeft geleid dat in voorkomende gevallen de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn. In gevallen waarin marktinformatie evident aantoont dat sprake moet zijn van een forse stijging, verwachten wij dat deze stijging wordt doorgevoerd. Naar aanleiding van deze conclusie is afgesproken dat de gemeente zal onderzoeken in welke gevallen dit inderdaad het geval is en hierover de Waarderingskamer zal informeren.</p> <p>Afgesproken is eveneens dat de verbetermaatregelen die zijn getroffen met betrekking tot de onderlinge waardeverhoudingen bij bedrijfsobjecten worden voortgezet en uitgebreid naar alle bedrijfsobjecten.</p>	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat in 2018 de kwaliteit van de taxaties van incurante objecten aanzienlijk wordt verbeterd. Daarbij zal in de eerste plaats gezorgd moeten worden voor een adequate registratie van objectkenmerken. Daarnaast moet worden geborgd dat mutaties, zoals bijvoorbeeld renovaties, goed worden verwerkt in de taxaties.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
4. Watervedigingswerken.....	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	8
6. Woningen	14
7. Courante niet-woningen.....	23
8. Incourante niet-woningen	31
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	44

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren. In de eerste levering ontbreken een aantal essentiële gegevens waardoor we genoodzaakt waren om een tweede analyse uit te voeren.

4. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	2028
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	35.857.323 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	11.198.394 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Moet nog bepaald worden

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-9-2017
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?	Ca. 50%
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?	Ca. 60%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	128000
Percentage objecten gecontroleerd	27,2%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	425000
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	90,3%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Een eigen onderzoek aan de hand van "de basis op orde"
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de controles noodzakelijk waren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	1-9-2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	68 % controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	84 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 5911 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 12% van de oppervlakten afwijkt. Dit vinden wij gelet op bevindingen bij andere gemeenten weinig. Bij de bouwjaar was er sprake van weinig verschillen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	We hebben hier ook veel aandacht aan besteed de laatste jaren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Slechts 5% wijkt af van gemiddeld	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	We gebruiken alleen de kenmerken Kwaliteit, Onderhoud en Ligging	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 19% van de objecten zijn ondergemiddeld. Heeft u specifiek aandacht aan besteed	Aandachtspunt
Reactie gemeente	We hebben hier geen specifieke aandacht aan besteed. We doen wel aan voormeldingen, maar dit gebeurt meer gebiedsgericht als groepsgericht.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 90% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Van de 20 geselecteerde gedateerde woningen heeft u er 17 op gemiddeld of hoger staan. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	We hebben veldcontroles uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 4% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij een aannemelijk percentage	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken zijn vooral gecontroleerd tijdens reguliere processen. In het kader van het programma "de basis op orde" worden enkele aanvullende controles uitgevoerd, maar er vinden geen grootschalige herinventarisaties plaats.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat de geregistreeerde primaire kenmerken in voldoende mate een weerspiegeling geven van de werkelijke situatie ter plaatse. Een eigen onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreeerde kenmerken ontbreekt echter.	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Onduidelijk is of, en zo ja hoe, gerekend wordt met secundaire kenmerken. Een eigen onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreeerde kenmerken ontbreekt echter.	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden slechts incidenteel gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat primaire objectkenmerken onvoldoende aansluiten op de werkelijke situatie ter plaatse. In veel gevallen komt dit doordat mutaties niet zijn verwerkt in de registraties.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	n.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	n.v.t.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen bij vragen
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanneme gedaan dat het pand wordt opgeknapt. Daarnaast worden de KLO aangepast tijdens de basis op orde.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de volgende herwaardering verdisconteerd in de waarde. De gemeente denkt na over hoe dit proces kan worden verbeterd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 9% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 55% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Veel panden worden boven de vraagprijs verkocht. In Amsterdam is de vraagprijs meer een "vanaf prijs".	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	18,4%	17,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	18,8%	18,7%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,8%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1,05	1,04	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,06	1,06		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1,12	1,12	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1,03	1,03		
Ratio 1e helft 2017	0,98	0,98		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1,05	1,04	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,06	1,05		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1,04	1,04		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,05	1,06		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,02	1,02		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken over de juistheid van het marktniveau m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij structureel intern over communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Conform verwachting t.o.v. het taxatieverslag zoals beschreven in de waarderingsinstructie en objecten en onderdelen conform waarderingsapplicatie overgenomen op het taxatieverslag.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	De gemeente Amsterdam heeft in de diverse gesprekken gevoerd met de Waarderingskamer al uitvoerig stil gestaan bij de optimalisaties zoals zij die uitvoeren en doorvoeren ten behoeve van de modelmatige waardebeoordeling.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	46458
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zijn hoog te noemen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door verbouwingen na aankoop en door correctie voor erfpacht	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	6% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit vinden wij een aannemelijk percentage,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	21% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit vinden wij veel, %	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Ook dit komt weer voor een belangrijk deel door erfpacht	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,9 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door de optimalisatiewerkzaamheden (zowel qua objectkenmerken als waardering). Daarnaast is de waardeontwikkeling in de stad grillig. Hierdoor kan het goed gebeuren dat objecten een andere waardeontwikkeling doormaken als het gemiddeld.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,9 % van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door de optimalisatiewerkzaamheden (zowel qua objectkenmerken als waardering). Daarnaast is de waardeontwikkeling in de stad grillig. Hierdoor kan het goed gebeuren dat objecten een andere waardeontwikkeling doormaken als het gemiddeld.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	18% van de objecten blijft in waarde gelijk	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet besproken	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	waarden.	
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn modelmatig gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is modelmatig gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model op basis van een scoretabel
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Nagenoeg niet
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	23151
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	13782
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-3-2005 t/m 19-7-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	40666
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	211
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	402421

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	86% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	De beheersingsmaatregelen t.b.v. de marktanalyse niet-woningen worden niet volledig toegepast. De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij wekelijks hierover intern communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?		
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	N.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	N.v.t.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	De organisatie verzamelt huurinformatie via inlichtingenformulieren en/of middels vooroverleg met belanghebbenden.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Deze informatie wordt verkregen via Kadaster. Desgewenst kan aanvullende informatie worden ingewonnen bij belanghebbenden.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Vraagprijsinformatie wordt hoofdzakelijk verzameld met behulp van iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Deze informatie wordt vooral verkregen via iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluidend oordeel worden gevormd.

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet bekend
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluitend oordeel worden gevormd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluitend oordeel worden gevormd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Marktanalyse wordt conform de Waarderingsinstructie uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	De organisatie verzamelt huurinformatie via inlichtingenformulieren en/of middels vooroverleg met belanghebbenden.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken over de juistheid van het marktniveau m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij structureel intern over communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Conform verwachting t.o.v. het taxatieverslag zoals beschreven in de waarderingsinstructie en objecten en onderdelen conform waarderingsapplicatie overgenomen op het taxatieverslag.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	De gemeente Amsterdam heeft in de diverse gesprekken gevoerd met de Waarderingskamer al uitvoerig stil gestaan bij de optimalisaties zoals zij die uitvoeren en doorvoeren ten behoeve van de modelmatige waardebeoordeling.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Hoewel hierover geen volledig beeld gevormd kan worden doordat voor de taxaties van winkels, kantoren en bedrijven ieder een geheel eigen proces is ingericht, zijn groepen over het algemeen ingedeeld op basis van categorie en ligging.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Er wordt eerst gekeken naar transacties en als deze er onvoldoende mate zijn dan vindt de onderbouwing plaats met de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De verwerking van de resultaten van de marktanalyse verschilt per categorie objecten.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Dit gebeurt door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op vraagprijzen is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op verkoopcijfers is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op huurcijfers is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is 6,6%. Ongeveer 30% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Ongeveer 20% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	8,6% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	0%.	
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Door de verschillende aanpak bij kantoren, winkels en bedrijven kan geen eensluidend oordeel gegeven worden over de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactoren. Duidelijk is dat bij winkel sprake is van de meest consistente toepassing van kapitalisatiefactoren. Ten opzichte van eerdere controles is zichtbaar dat meer consistentie is aangebracht in de gehanteerde kapitalisatiefactoren bij bedrijven.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Geconstateerd wordt dat gemiddeld gezien de aansluiting van gehanteerde huurwaarden aansluiten op gerealiseerd huurprijzen. Bij de afzonderlijke categorieën en bij individuele objecten valt echter wel op dat regelmatig sprake is van onverklaarbare verschillen in gehanteerde huurwaarden. Met name bij kantoren komt dit voor. Regelmatig is dit terug te herleiden naar het besluit van de gemeente om de waarde van kantoren te verlagen wanneer deze (te) sterk stijgt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	6,9%	5,4%
Waardeontwikkeling kantoren	12,5%	12,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	6,6%	7,9%
Waardeontwikkeling winkels	3,2%	3,4%
Waardeontwikkeling horeca	3,8%	5,9%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhouding en van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	2,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	1,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden slechts incidenteel gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt getaxeerd in het midden van de bandbreedte.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Er is sprake gemiddeld aantal objecten met een grote correctie voor functionele veroudering.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met behulp van TIOX.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is 0,9%. 3% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 20,6% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	14% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	1. [adres] 2. [adres] 3. [adres] 4. [adres] 5. [adres] 6. [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn namelijk < 0,86
TOELICHTING	De eerste 5 woningen zijn nog in onderzoek. Voor 3. de [adres] is er via DigiD een reactie van de bewoner Voor 6, de [adres] is de waarde begrijpelijk
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde (staan op controlelijst gemeente)
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres] [adres] [adres] [adres] [adres] [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn namelijk >1,0 en de woningen zijn verkocht na het eerste kwartaal 2017, waarbij gelet op de prijsstijging dit niet overeenkomstig de verwachting is.
TOELICHTING	Al deze woningen staan op erfpacht, hetgeen de ratio beïnvloedt. In de objectkenmerken noch op het taxatieverslag wordt dit weergegeven. Ter overweging wordt gegeven om dit wel als objectkenmerk op te nemen, zodat dit ook zichtbaar wordt op het taxatieverslag bij het raadplegen door belanghebbenden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres] [adres] [adres] [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn namelijk >1,5 en de woningen zijn verkocht in april tot en met juli 2016.
TOELICHTING	Al deze woningen zijn in korte tijd 2 keer verkocht, waarbij de WOZ-waarde terecht is beoordeeld en gewaardeerd op het laatste verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 823.500 en een oude waarde van 443.500 is gestegen met 85,68%. Er is een verkoopcijfer van 520.000. De ratio is 1,58
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel De oorzaak van de waarde toename is het aantal m2 dat is gestegen. In het algemeen kan worden gesteld dat er goede aantekeningen bij de woningen worden gemaakt van de bevindingen van de beoordelaar. Hier wordt het evenwel niet geheel duidelijk waarom het aantal m2 zo verschillend is.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De historische bovenwoning uit 1920 met een nieuwe waarde van 763.500 en een oude waarde van 563.500 is gestegen met 35,49%. Er is een verkoopcijfer van 492000 op [datum] 2016.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk De woning is na aankoop gerenoveerd en heeft nu een vraagprijs van 800.000
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het betreft een repeterende eindwoning uit 1960. De factoren voor Ligging, Kwaliteit en Onderhoud (Doelmatigheid) staan op 333(4). De nieuwe waarde is 229.500 en de oude waarde is 195.500. De ratio is 17,39. Het verkoopcijfer is van [datum] 2017 voor 298.000
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel Er is een inlichtingenformulier verstuurd om meer informatie te vergaren over het verkoopcijfer en de toestand van de woning. De woning staat nog in onderzoek. Vandaar ook de terechte Bruikbaarheidscode 99 (nog in onderzoek) in bestand. In het aantekenveld staat een opmerking over grond. NB De verkochte woningen met een Bruikbaarheidscode 99 moeten in feite wel zijn onderzocht omdat dit gevolgen kan hebben voor de waardering en onderbouwing.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist wanneer de verkoopcijfers van de tussenwoningen uit de straat worden meegenomen.
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning op volledig gecontroleerd
TOELICHTING	Het betreft een repeterende tussenwoning uit 2000. De factoren voor Ligging, Kwaliteit en Onderhoud (Doelmatigheid) staan op 333(3). De nieuwe waarde is 758.000 en de oude waarde is 647.000. De ratio is 1,04. Er is verkoopcijfer van 732.000 op [datum] 2017. De woning is geselecteerd vanwege het grondoppervlakte van maar liefst 65.249m ² . Dit blijkt 60m ² te zijn
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 803.000 en een oude waarde van 724. De vraagprijs in iWOZ is 285.000 op 28-04-2017
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel, woning is namelijk nog in onderzoek bij gemeente
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit herenhuis etagewoning uit 1905 heeft een nieuwe waarde van 480000 en een oude waarde van 439500. De vraagprijs in iWOZ is 250000 op 30-06-2017
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel, woning is namelijk nog in onderzoek bij gemeente De woning is gesplitst maar nog niet verwerkt in de WOZ administratie. Er is een nieuwe vraagprijs 3-8-2017 en verkocht onder voorbehoud op 30-8-2017
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze karakteristieke historische benedenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 656.500 en een oude waarde van 598.500. De vraagprijs in iWOZ is 400.000 op 27-04-2017
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 476.500 en een oude waarde van 430.500. De vraagprijs in iWOZ is 320.000 op 17-03-2017
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 403.500. In de WOZ administratie is een vraagprijs geregistreerd van 265.000 op 11-01-2016
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog Er is nu het nieuwe verkoopcijfer van 290.000, maar andere verkoopcijfers uit de straat zijn veel hoger. De Bruikbaarheidscode van het verkoopcijfer=00. Tijdens dit onderzoek blijkt dat berging op zolder van 18m2 abusievelijk is bijgeteld bij gbo van 2e verdieping
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gemist als complex, daardoor niet consistent gemaakt.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verschil in waarde van dit object ten opzichte van vergelijkbare objecten kan worden verklaard doordat het object op een andere bouwlaag is gelegen dan vergelijkbare objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met het objecten in hetzelfde gebouw is dit object hoog gewaardeerd. De waarde kan worden onderbouwd. De waarde van vergelijkbare objecten is te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	In verhouding tot het marktgegeven laag gewaardeerd. Daarnaast is het object in vergelijking tot andere objecten op dezelfde locatie te laag gewaardeerd. De stijging van de waarde is afgekapt op 40%.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Doordat ten onrechte een onderdeel als werkruimte is geregistreerd is het object (iets) te laag gewaardeerd?

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Doordat ten onrechte een onderdeel als werkruimte is geregistreerd is het object (iets) te laag gewaardeerd?
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard doordat WOZdeelobjecten vorig jaar ten onrechte niet waren gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Uit de eigen controles van de gemeente kwam eveneens naar voren dat het object te laag was gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen kunnen worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De soort-objectcode van het object is onjuist. De waarde kan evenwel worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De soort-objectcode van het object is onjuist. De waarde kan evenwel worden onderbouwd.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard doordat de taxatie van vorig jaar onjuist was.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De secundaire zijn niet correct in het taxatiepakket opgenomen. Daardoor is de waardering te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard. Het object is in vergelijking met vergelijkbare objecten consistent gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	In het taxatiepakket staat de memo dat het vermoeden bestaat dat de oppervlakte te klein is ingeschat. Deze veronderstelling wordt door de inspecteurs gedeeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit politiebureau niet meer als zodanig in gebruik. Hiermee is in de taxatie geen rekening gehouden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De grond is ten onrechte uitgezonderd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object is geheel gesloopt. Dit is niet opgemerkt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Het gedeelte waarbij een correctie is toegepast betreft geen nieuwbouw, maar een gerenoveerd deel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het object is bovenin de bandbreedte getaxeerd. Dit kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gerenoveerd en daarna nieuw als politiebureau in gebruik genomen. Hiermee is echter geen rekening gehouden in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Renovatie niet meegenomen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Renovatie verwerkt in de taxatie.

OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
*	wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
**	wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente/Uitvoerings-organisatie: Bergen (NH) /Cocensus

Inspectie uitgevoerd door: [naam], [naam] en [naam]

Datum: 25 januari 2018

Datum rapport: 23 maart 2018

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: Coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De waardering op marktconformiteit nagaan in het hogere marktsegment	

Toelichting:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Cocensus is begonnen met de optimalisatie van de objectkenmerken maar dit project is tot op heden slechts ten dele uitgevoerd. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Gegevens bij winkels wijken af van wat de gemeente geregistreerd heeft staan. Een grondige analyse zoals we die doorgaans uitvoeren was daardoor niet mogelijk.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	13
8. Courante niet-woningen.....	22
9. Incourante niet-woningen	29
10. Agrarische objecten.....	31
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	34
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	42
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	43

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Tijdens ons onderzoek naar de woningen bleek er op enige punten een verschil van inzicht te bestaan, zoals de bruikbaarheidscodes van de verkopen en de controle op en onderzoek naar de objectkenmerken. Voor de komende herwaardering is het goed om deze verschillen van inzicht te bespreken.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. In de aanlevering van het Stuf-TAX staan gegevens die niet overeen komen met de registratie in het gemeentelijk bestand (% gecontroleerde objecten, factor ligging ontbreekt bij woningen, huurprijzen per m2, kapitalisatiefactoren die afwijken, WOZ-waarden die niet overeen komen).

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	73
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	1.961.865 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	1.913.865 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 17.500.000,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Gebeurt als nog
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?	Moet nog blijken
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?	Moet nog blijken
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Is niet duidelijk geworden
Percentage objecten gecontroleerd	Is niet duidelijk geworden
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	N.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Is niet duidelijk geworden
Is dit percentage hoger dan 20%?	Is niet duidelijk geworden
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Is niet duidelijk geworden
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	Is niet duidelijk geworden
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Moet nog gebeuren
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Moet nog gebeuren

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	N.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Moet nog gebeuren
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Moet nog gebeuren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Moet nog gebeuren

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Moet nog gebeuren naast de proces signalen	Verbeterpunt
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	Moet nog gebeuren	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Moet nog gebeuren	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfotodetectie sinds 2017

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens plan

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	92,55%**	
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	93,91%**	
Reactie gemeente	**Wel 20% controle uitgevoerd, maar in recordsoort 25 is kennelijk een data entry actie vertaald in het percentage gecontroleerde objecten.	Geen oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Bouwjaar verschil 13,05% en inhoud 36,82%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Inhoud en bouwjaren zouden redelijk tot goed zijn	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Grote diversiteit 39,03%	Geen oordeel
Reactie gemeente	V(oorzeningen) mag geen gebruik van worden gemaakt vandaar veel differentiatie in K(waliteit). Deze mening wordt door de Waarderingskamer niet gedeeld en dat is ook ter sprake gekomen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Grote diversiteit 16,61%	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	0%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Mag niet gebruikt worden	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	26,93%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Lijkt relatief niet hoog	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij slechte woningen 45,45% verschil en bij betere 63,64%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Afhankelijk referentiekader	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkozen uit 2013 en 2014)	Bij oude verkopen: ondergemiddeld in 1 van de KOUDV factoren 14,07% en bovengemiddeld 28,85%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit wordt wel bewaakt	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Logische en volledige vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen worden de gegevens gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De secundaire kenmerken zijn niet uitgeleverd via het Stuf-TAX.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In het model spelen deze wel een rol.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alleen vanuit de permanente processen.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Logische en volledige vulling.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen wordt gecontroleerd. Bij twijfel wordt gemeten. Het plan is om hier meer aandacht voor te krijgen.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Naast de permanente processen is geen aanvullende controle geweest.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Hier en daar ontbreken gegevens in het aangeleverde bestand.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen worden kenmerken gecontroleerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen moet nog (grotendeels) gebeuren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Belangrijk is vraagprijzen informatie tijding te verwerken en de 20% controle uit te voeren.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Vraagprijzerverwerking is opgenomen in een werkproces. De 20% controle is ene vast onderdeel van onderzoek geworden. Vast gelegd is dat dit jaarlijks wordt uitgevoerd en verwerkt.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er wordt een herinnering verzonden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Wordt bewaakt en luchtfoto vergelijk

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	32,60% en dat is erg veel	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alle vraagprijzen zijn nagelopen en telkens is er wel een verklaring voor. Er is wel een verschil van inzicht in de hoogte van de WOZ waarde met de gemeente want het lijkt erop dat de waarde (enigszins) achter blijft bij de marktconforme waarde. Tijdens het onderzoek is wel in overwegende mate rekening gehouden dat een vraagprijs slechts een indicatie is, maar de verschillen zijn toch (te) groot.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	5,02%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zijn nagelopen	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Ja, maar verschil in interpretatie bruikbaarheidscode met als gevolg verschillen in de ratio berekening	Geen oordeel
Reactie gemeente	Bruikbaarheidscode is conform de afspraken met de Waarderingskamer zo wordt gesteld, toch blijkt er tijdens de controle enig verschil van inzicht te bestaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	5,3%	5,6%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,1%	7,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,8%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	2,0%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.01	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,01	-*		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.030	-*	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.010	-*		
Ratio 1e helft 2017	0.980	-*		

* geen betrouwbare ratio kunnen genereren

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.000	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	-*		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	-*		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	1.000	-*		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.020	-*		Voldaan aan criteria

* geen betrouwbare ratio kunnen genereren

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek	Geen oordeel
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Bron: vragenlijst "vast te stellen waarden sluiten aan op de marktwaarde en met de verschillen onderling is voldoende rekening gehouden"	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Bron vragenlijst: "de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen motiveren in voldoende mate de te	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	<i>vast te stellen waarden"</i>	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Bron vragenlijst: <i>"uitgebreide marktanalyse en laten aansluiten van deze gegevens op de vast te stellen waarden"</i>	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	17490 (bron vragenlijst) Nagaan juistheid!
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, •er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, •er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, •er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden, •er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt ook	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	16,83%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alles wel nagelopen en telkens gezocht naar de verklaring	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	23,32%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alles wel nagelopen. Veelal in Bergen recreatiewoningen en andere afwijking in objectafbakening	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Dalers 4,46%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In orde	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Stijgers 10,74%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In orde	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,18%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In orde	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Alle woningen stijgen met 5,6% en de verkochte woningen met 7,6%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Bij nagaan marktinformatie bestaat de indruk tijdens dit onderzoek dat toch wel concessies aan de weergave van straatwerkelijkheid worden gedaan. Uit nood geboren kan dit een keer gebeuren, maar pas op voor het gevaar van structurele benadering	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	In ieder geval niet bewust	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Zie selectie 1131 van jong naar oud daarin enkele opmerkelijk heden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Kan niet direct geheel worden verklaard, maar is wel aandacht aan geschonken	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Zie selectie 1131 en dan garages en bergingen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Enkele omissies worden nog nagegaan	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Zie selectie grond van hoog naar laag. En 1131 van hoog naar laag (onze query niet juist zie berekening)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Enkele omissies worden nog nagegaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing

zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.
Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Niet besproken
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1685
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	608
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	18-5-2015 t/m 29-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	220
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	6
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	306
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	17044

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	In orde (volgens uitkomst query)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De nodige aandacht aan besteed	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	Er worden voldoende huurcontracten opgevraagd en geleverd die worden gebruikt voor de waardering. de niet-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	woningen worden ook betrokken bij de 20% controle.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Er wordt een leegstand controle uitgevoerd en eigenaren worden aangeschreven indien objecten lang leegstaan. Huurcijfers worden uniform verwerkt. Inventiefs krijgen speciale aandacht bij de analyse.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Huurinlichtingen worden bij mutaties opgevraagd of eigenaren met meer dan 5 objecten worden opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Er worden inlichtingen opgevraagd en de akte van levering wordt geraadpleegd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	iWoz wordt geraadpleegd. Het zijn maar een beperkt aantal.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Hier wordt op voorhand niets mee gedaan. Op basis van de koop- en huurtransacties worden de factoren bepaald. Bij beroepzaken wordt de factor berekend.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een model en in Excel.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze worden getoetst aan het model. In het waarderingsmodel worden de markt cijfers naast de waardering getoond. Hierdoor is goed te bepalen welke kengetallen gelden.
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Er worden veel gegevens opgevraagd, onderzoek gedaan naar koop- en huurtransacties.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Huurinlichtingen worden bij mutaties opgevraagd of eigenaren met meer dan 5 objecten worden opgevraagd.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Is een proces van continue verbetering.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Luchtfotovergelijk wordt nu jaarlijks uitgevoerd en groepen worden continu verbeterd.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Groepen worden beter gemaakt (meer homogeen). Alle huren worden opgevraagd.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn gegeneerd op basis type en ligging.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet nodig, de groepsindeling is voldoende op basis van type en ligging.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, leegstand speelt geen rol
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen. In de taxatiesoftware is de koppeling tussen het marktgegeven en de WOZ-waarde duidelijk zichtbaar. Hiermee kan snel worden beoordeeld of de groep nog goed is en of het marktgegeven bruikbaar is.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, •de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Weinig vraagprijzen beschikbaar.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt wel naar gekeken om gevoel bij de markt te houden.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op de transactiecijfers is goed.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt ook veel aandacht aan besteed.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De huurcijfers per groep worden gecheckt op actualiteit.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De waardeontwikkeling is gering.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De waardeontwikkeling sluit aan bij de marktontwikkeling.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	2 % van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De spreiding van de kapitalisatiefactoren kan niet worden opgebouwd vanwege het ontbreken van liggingscodes.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In de totaalanalyse is geconstateerd dat de factoren logisch van opbouw zijn en overeenkomstig bij gelijke objecten.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	De huurprijzen sluiten niet aan bij de gebruikte huurprijzen bij de gemeente. Een analyse hierop heeft geen zin.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Waarschijnlijk is over de huurprijs nog de 'Diff' factor gedaan, alvorens de gegevens uit te leveren.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,6%	0,9%
Waardeontwikkeling kantoren	3,0%	3,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,0%	0,2%
Waardeontwikkeling winkels	1,0%	1,6%
Waardeontwikkeling horeca	1,0%	1,6%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

woningen	taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	waardeverhoudingen juist zijn	
----------	---	-------------------------------	--

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	1,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	1,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alleen vanuit de permanente processen.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Niet bekend

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Aantal afschrijvingen meer dan 20% is gering, echter bij een aantal objecten lijkt deze afschrijving te hoog.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Deze zijn overgenomen van voorgaand jaar en verdienen meer aandacht.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Volledige vulling en toepassing archetypes. Weinig dummy's gebruikt.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Er wordt bewust gewerkt met TIOX en ook zo volledig mogelijk.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Normale en te verwachten waardeontwikkelingen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De TIOX waardering is overgenomen.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Objecten met een relatief lage waarde blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	TIOX waardering.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

10. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	0,0%	0,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan

aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Naast de permanente processen is geen aanvullende controle geweest.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Logische vulling met archetypes.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt volledig met TIOX gewaardeerd.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Normale en te verwachten waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is met TIOX gewaardeerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 en 2] en overige in app. gebouw
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderlinge waardeverhouding niet juist in dit appartementengebouw. Eigen verkoopcijfer is bepalend. Mogelijke oorzaken zoals ligging, dakterrassen (met verschillende grootte) niet in bestand. Kwaliteit en Uitstraling op een 4 voor deze 2 nader onderzochte appartementen uit 2011 in Egmond Binnen.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1, 2 en 3]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [3] wijkt af in de prijs €/m ³ bij gelijke objectkenmerken, is wel factor 0,95 (is GOUW factor en dat is niet te herleiden in onze query) toegepast vanwege meer grond en/of vanwege het bezwaar uit 2011, waardoor dit verschil is ontstaan.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft vrijstaande recreatiewoning uit 2016. Is op koop-aanneembaar gewaardeerd. Recreatie woningen is grillige markt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verkoopcijfer correspondeert in het geheel niet met de oude en nieuwe waarde als gevolg van de objectafbakening. De Bruikbaarheidscode is 00 met reden afwijking en relevantie 00 respectievelijk 0. De ratio is nu 5,3. In onze query wordt, doordat in de Bruikbaarheidscode in het geleverde Stuf-TAX bestand verder geen afwijking voorkomt, dit meegeteld en vandaar dat onze uitkomsten van de ratio's sterk afwijken van de ingevulde vragenlijst
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De vrijstaande woning uit 1930 met KOUD factoren op 4453 heeft een oude waarde van 482000 en een nieuwe waarde van 836445, een stijging met 73,54%. De schijn dat er m.b.v. de KOUD factoren toegerekend is naar het eigen verkoopcijfer kan niet worden weggenomen. Deze werkwijze kan gevolgen hebben voor de doorwerking naar soortgelijke objecten
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging is terecht door de objectafbakening en de verbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Voor dit appartement uit 1990 met een nieuwe waarde van 210000 en oude waarde van 80000 met een verkoopcijfer van 429000 op [datum] 2016 lijken de getallen niet te corresponderen. Oorzaak is de objectafbakening. De Bruikbaarheidscode is 00 met reden afwijking en relevantie 00 respectievelijk 0. De ratio is nu 0,5. In onze query wordt, doordat in de Bruikbaarheidscode in het geleverde Stuf-TAX bestand verder geen afwijking voorkomt, dit meegeteld en vandaar dat onze uitkomsten van de ratio's sterk afwijken van de ingevulde vragenlijst
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Was hotel en is nu een woning en dit veroorzaakt de stijging van 111,44%.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij de WOZ waarde zou nog een recreatiewoning moeten worden opgeteld. het verschil blijft dan nog groot
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Ratio is 0,62. Volgens de gemeente is de vraagprijs te hoog.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Ratio is 0,54. Volgens de gemeente is de vraagprijs te hoog.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Ratio is 0,64. Volgens de gemeente is de vraagprijs te hoog. Veel incurante ruimte er is destijds wel een inpandige opname geweest. De KOUD staan op 2223 en dat lijkt te laag.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Objectafbakening speelt. De Bruikbaarheidscode is 00 met reden afwijking en relevantie 00 en 0. De ratio is nu 0,73. In onze query wordt, doordat in de Bruikbaarheidscode in het geleverde Stuf-TAX bestand verder geen afwijking voorkomt, dit meegeteld en vandaar dat onze uitkomsten van de ratio's sterk afwijken van de ingevulde vragenlijst
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het toegekende en gewaardeerde grondoppervlakte is juist. Weiland van 13,673m2 gesplitst en niet in onderdeelcode 2030 begrepen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

De toegepaste Bruikbaarheidscodes hebben nog al eens verwarring opgeleverd en onze query is qua uitgangspunten anders dan de ratio telling zoals deze door de gemeente is opgegeven in de vragenlijst. Daarnaast is er de GOUW factor, waarmee een andere waarde kan worden berekend zonder gebruik te maken van de secundaire objectkenmerken.

Het niet volledig en juist kunnen onderbouwen in het hogere marktsegment is een lastige materie, toch dient de WOZ waarde zoveel mogelijk marktconform te zijn. Het waarderen op het eigen verkoopcijfer, vanwege de jurisprudentie, is op zich begrijpelijk, maar ook hier geldt dat de marktconformiteit niet uit het oog mag worden verloren. De weerspiegeling van de straatwerkelijkheid in de secundaire objectkenmerken is een uitdaging voor de gemeente. Daarbij moeten de verkochte woningen afgezet worden tegen de andere vergelijkbare woningen.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft de houten strandtenten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderlinge waardeverhouding met nummer 132 is opvallend afwijkend.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Welke gegevens hebben wij gekregen?
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Kapitalisatiefactor ligt een punt lager dan de rest van de winkels in de straat. De secundaire kenmerken staan hier lager. Foto bekeken, is ook terecht, rommelig pand in de straat, springt er negatief uit.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In 2016 is één en ander bijgebouwd. Dit verklaart de waardestijging.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Nog agrarisch? Gemeente geeft aan dat dit de verantwoordelijkheid van belanghebbende is. De menig hierover is bij ons anders. de gemeente zal moeten zorgen dat de gegevens juist en actueel zijn voor het uitvoeren van een correcte waardebeoordeling.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Na bezwaar vorig jaar in waarde verlaagd. Woning uit 2011 heeft slechts een waarde van € 1.000,-. Foto bekeken, staat iets ouds en raars, waarde inderdaad terecht laag gehouden.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Bernheze

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 13 juli 2015

Datum rapport: 14 september 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Beleidsmedewerker met coördinerende taken
	[naam]	Medewerker WOZ/Bel
	[naam]	Medewerker WOZ/Bel

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente goed verloopt.

Aandachtspunten daarbij zijn:

De modelmatige waardebeoordeling van de woningen. Op welke wijze de constatering van de gemeente over de objectkenmerken door het taxatiebureau in het model worden verwerkt is tijdens dit onderzoek niet geheel duidelijk geworden. Er was tijdens het onderzoek niemand van het taxatiebureau aanwezig om dit te kunnen toelichten. De gemeente heeft in de controle van de afgelopen herwaardering stevig gecontroleerd dat gelijke objectkenmerken een gelijke WOZ waarde hebben. Van de objecten met een negatief onderdeel (vanwege een onder gemiddeld objectkenmerk) is een lijst getoond.

Ons oordeel blijft vooralsnog ongewijzigd. De door ons gesignaleerde aandachtspunten zijn voor ons wel aanleiding om aan het eind van het jaar een onderzoek te doen naar de juistheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau, de onderlinge waardeverhoudingen en de hoogte van de functionele afschrijving.

Nalevering

In de nalevering geeft de gemeente aan dat het onderzoek eind september/ begin oktober 2015 plaats vindt. De gemeente levert daarvoor een StufTAX aan. De contactpersoon van het taxatiebureau zal daarbij aanwezig zijn. De gemeente zal het initiatief nemen om dit te plannen.

In de nalevering geeft de gemeente tevens aan dat tijdens het onderzoek het uiteindelijk maar om één object ging waarvan de objectkenmerken niet op tijd waren geregistreerd en verwerkt.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;

- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 28-2-2015	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	
Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	219	
Aantal objecten onder bezwaar:	253	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,9%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 154 van de 253 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 60,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	204	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	60,8%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,9%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	10	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juni 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	5-1-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	5-1-2015	
Vastlegging controles	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	<p>Dit jaar risico-gerichte aanpak maar was ook al gepland. Van de tijdens het onderzoek geselecteerde objecten is niet altijd duidelijk geworden hoe met de geregistreerde objectkenmerken van het object modelmatig gerekend wordt. De KOUDV factoren correspondeerden niet altijd met de straat werkelijkheid. Het zijn evenwel geen rekenfactoren. Er wordt gerekend met negatieve en positieve onderdelen. Een negatief (of positief) onderdeel ontbrak soms voor de besproken objecten . Het onder gemiddeld zijn van de secundaire objectkenmerken zou wel in de waarde tot uitdrukking zijn gekomen, alleen op welke wijze werd door het ontbreken van een taxateur van het taxatiebureau niet geheel duidelijk. Om het onder gemiddeld zijn van het object louter uit te drukken in de prijs € per m3 is voor de actualisering en bijhouding niet beheersbaar. De gemeente vraagt e.e.a. bij het taxatiebureau na. Een aantal van de geselecteerde objecten stonden dit jaar op de controlelijst voor de zogenaamde 20% controle.</p>	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-3,6%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	0,5%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De PMA wordt door de gemeente verricht. Een aantal vraagprijzen met een lange looptijd waren niet bekend bij de afdeling WOZ. Het signaleren van vraagprijzen gebeurt door een andere afdeling. De gemeente heeft de aandacht voor de modelmatige verwerking van de bevindingen.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	De gemeente verricht de PMA en stemt met het taxatiebureau af en neemt tevens kennis van hoe de negatieve (of positieve) onderdelen vertaald worden in het model en de bewaking van de domino effecten zodat bij gelijke objectkenmerken de WOZ waarde ook gelijk zijn. We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,7%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	weet niet	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2015	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incourant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	27
15. Gecontroleerde objecten	31

4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 28-8-2013 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscode 80)	13580
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	SMQ (WebVISION)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	SMQ
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke (TAX-it)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	12875	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	13100	28-2-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	13100	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 28-2-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	219
Percentage bezwaarschriften:	1,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	253
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar:	1,9%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	21,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	60,9%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	30-9-2015

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	174	79	253
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	69	29	98
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	106	48	154

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 154 van de 253 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 60,9% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	1,2%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	204
Percentage objecten onder bezwaar:	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	153	51	204
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	55	25	80
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	98	25	123
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	1	1
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	1	0	1
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 64,1% Niet-woningen: 51,0%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,9% Niet-woningen: 1,6%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	15	10	25

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	0,9%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	3	1	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	3,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	450
Percentage objecten onder bezwaar:	3,3%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	7	3	10
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Toename no cure no pay ondanks inspanningen (inloop avonden) om dat te voorkomen
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Interne overleg
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Eenvoudiger taalgebruik. Nog meer contact.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Gemeente gaat belanghebbenden interviewen die gebruik hebben gemaakt van een no cure no pay bureau

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Publicaties, website, 6 inloopavonden, brieven bij beschikking staat eerst bellen.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	70
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	30%

VRAAG	SITUATIE
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk grieven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	10%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	95%
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Ja
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	- i-spiegel KING - query's WOZ-applicatie - specifieke BAG-WOZ applicatie
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	100%
Welk percentage panden is gekoppeld?	95%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	95%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m juni 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m april 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	5-1-2015
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?	2%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	5-1-2015
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?	1%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) Aantal brieven nu verzonden voor kern Heeswijk Dinther
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	2775
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	20,4%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	30
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	6126
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	45,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	N.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	350
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Goed bestand
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen bijzondere maatregelen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	5-1-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	5-1-2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> - aan de hand van vraagprijgegevens, - met behulp van inlichtingenformulieren, - met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, - soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	BAG-WOZ koppeling en momenteel wordt nagedacht over luchtfotodetectie.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Plan aanwezig, uitvoering aangegeven, protocol wordt ingevuld. Dit jaar wordt gewerkt met voormeldingen.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m mei 2015 / mei 2015	t/m maart 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m	t/m december 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Er wordt een herinnering verzonden
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	In aantekenveld.
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	5%
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	62
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De PMA wordt door de gemeente verricht. Een aantal vraagprijzen met een lange looptijd waren niet bekend bij de afdeling WOZ. Het signaleren van vraagprijzen gebeurt door een andere afdeling. De gemeente heeft de aandacht voor de modelmatige verwerking van de bevindingen.	Volledig uitvoeren	Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	SMQ (WebVISION)
Wie richt dit model in?	SMQ
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Grondstaffel opnieuw inrichten
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Negatief of positief onderdeel
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	KOUDV zijn geen rekenfactoren. Er wordt gewerkt met positieve en negatieve onderdelen.
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	N.v.t.
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	Dit gebeurt door het taxatiebureau
Met welke frequentie?	Jaarlijks
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Voor repeterende bouw door groepindeling en ook bij de overige woningen is er een groepindeling.
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja. Tijdens dit onderzoek niet direct voor handen. Kennisgenomen van de lijst met negatieve onderdelen.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Geen oordeel

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m mei 2015	t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m mei 2015		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	NB Agrarische objecten allemaal aangeschreven
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfer gedeeld door huurwaarde en/of berekening met behulp van de Taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Thorbecke (TAX-it)
Wie richt dit model in?	Thorbecke
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Op basis van feiten en waarnemingen. Vorig jaar alle scholen onderzocht. Gelet wordt op hoogte factor van 0,8

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Te hoge prijs €/m3. Andere onderbouwingen.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Achteraan de waarde aanpassing. Vooraan gegronnd of ongegronnd.
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Er wordt tegemoet gekomen aan bezwaar
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Er wordt tegemoet gekomen aan bezwaar
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed met een keurige uitleg. Wel wordt overwogen om de voor een meer informelere uitspraak
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja, maar blijft binnen 20%. Volgend jaar wel rekening mee houden
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	In uitspraak prijzen € per m3 duidelijk en herleidbaar weergegeven.

15.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

Nalevering

In de nalevering geeft de gemeente aan dat het uiteindelijk maar om 1 object ging ([adres]) waarvan de objectkenmerken niet op tijd waren geregistreerd en verwerkt. Bij de overige objecten was de vraagprijs in het 2e kwartaal van 2015 door de makelaar gepubliceerd en door de gemeente geregistreerd. Vraagprijzen geregistreerd in het 2^e kwartaal moeten zijn verwerkt in het 3^e kwartaal. Vandaar dat deze vraagprijzen tijdens de controle nog niet verwerkt waren.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 189.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1141	Hoekwoning	
BOUWJAAR	1959	1959	1959
INHOUD / OPPERVLAKTE	306+?	440 m ³ /130 m ²	158 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Gemiddeld voor deze straat is juist (afhankelijk referentiekader). Woning van de corporatie.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 235.000 k.k.		

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1968	1965	1968
INHOUD / OPPERVLAKTE	407	297 m ³ /110 m ²	129 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Ondergemiddeld is juist, weliswaar van buitenaf niet direct waarneembaar. Inhoud in WOZ lijkt juist
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 317.500 k.k.		
SOORTOBJECT	1115	Halfvrijstaande woning	
BOUWJAAR	1900	1904	1900
INHOUD / OPPERVLAKTE	776	713 m ³ /117 m ²	746 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	In 1996 gerenoveerd aldus aantekening. In advertentie halfvrijstaande woonboerderij, terwijl in WOZ 1115. Nagegaan WOZ waarde 254000. Staat op controlelijst. Moet zijn ondergemiddeld.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 205.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1121	2-onder-1-kapwoning	
BOUWJAAR	1964	1972	1964
INHOUD / OPPERVLAKTE	433	415 m ³ /130 m ²	139 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Woning van de corporatie. Gemiddeld is begrijpelijk gelet op referentiekader
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 445.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1974	1973	1974
INHOUD / OPPERVLAKTE	779m ³	700 m ³ /218 m ²	248 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	WOZ waarde 450000. Onderhoudstoestand is ondergemiddeld.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 695.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1114	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1978	1976	1978
INHOUD / OPPERVLAKTE	780+145	1.375 m ³ /225 m ²	248 m ²
LIGGING	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Inhoud nog nagaan. WOZ waarde 630000.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Op basis van de aanwezige informatie kunnen we geen conclusie trekken over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 449.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1121	2-onder-1-kapwoning	
BOUWJAAR	1970	1969	1970
INHOUD / OPPERVLAKTE	670m ³	685 m ³ /221 m ²	217 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Bovengemiddeld	

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	WOZ 330000.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 478.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1121	1956	
BOUWJAAR	1956	1956	1956
INHOUD / OPPERVLAKTE	405	735 m ³ /175 m ²	130 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Bovengemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	WOZ waarde 325000. Bovengemiddeld toestandsfactoren is juist.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 695.000 k.k.		

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
SOORTOBJECT	3170	Bedrijfshal	
BOUWJAAR	20091	2001-2100	2001
INHOUD / OPPERVLAKTE	1060m2	1135 m ² (VVO)	1040m2 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	N.v.t.

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Nee. Aantal objecten waren gelegen in Heeswijk Dinter. Deze kern staat dit jaar gepland voor 20% controle

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Bernheze	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	26 november 2015 en 1 februari 2016	
Datum rapport:	23 februari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Beleidsmedewerker
	[naam]	Medewerker Bezwaar en beroep
	[naam]	Medewerker Bezwaar en beroep

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-6-2015 (bron vragenlijst)	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag moet verbeterd worden voordat de WOZ-beschikkingen kunnen worden verstuurd.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	In het eerste en ook tweede bestand ontbrak te vaak de bruikbaarheid codering van de marktcijfers. Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn niet alle vragen beantwoord	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	De gemeente informeert de Waarderingskamer met een plan van aanpak op welke wijze de daadwerkelijke (straat) situatie beter geregistreerd gaat worden. Een duidelijke vastlegging in een instructie voordat het registreren/optimaliseren van de secundaire kenmerken aanvangt is daarbij zeer wenselijk daar het de consistentie bevordert.	
Permanente marktanalyse woningen	Vele (ook niet recente) vraagprijzen waren nog niet in het bestand van de gemeente verwerkt. Daar dit onderdeel uitmaakt op de controle op de herwaardering is noodzakelijk dat dit als nog gebeurt	
Kwaliteitscontroles woningen	Naast het betrekken van de vraagprijzen (zie hierboven) moeten ook nog de afwijkende ratio's worden nagegaan evenals een mogelijke doorwerking voor soortgelijke objecten. U controleert extra bij een aanmerkelijk daling of stijgingspercentage. De onderlinge waardeverhoudingen controleert u nog.	
Taxatieverslagen	Op basis van de bestandsanalyse nog onvoldoende. Met alleen het model de leidraad te laten zijn worden naar onze ervaring bij andere gemeenten niet altijd de beste onderbouwingen gebruikt. Vandaar dat vele gemeenten handmatig de meest sprekende onderbouwingen toevoegen. Het percentage woningen dat niet of slecht wordt onderbouwd is veel te hoog (ca 17%). U verricht nog aanvullende controles	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	De bruikbaarheid codering behoeft de aandacht. Mogelijk dat de taxateur niet woningen wel alles in beeld heeft. Dit hebben wij niet na kunnen gaan. U gaat e.e.a. na waarbij u aan het taxatiebureau vraagt om alle marktcijfers te voorzien van de juiste bruikbaarheidscode en als de getaxeerde bedragen (enigszins) afwijken van de markt informatie dit wordt voorzien van een korte verklaring	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	8
6. Woningen	15
7. Courante niet-woningen.....	22
8. Incourante niet-woningen	28
9. Agrarische objecten.....	30
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	33

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor zowel de woningen als de niet-woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) en met name de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd voor het onderzoek op 26 november 2015. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Voor de courante niet woningen waren veel marktcijfers nog niet geanalyseerd (105 keer code 99). In het tweede StufTAX bestand ontvangen voor het onderzoek op 1 december waren er nog steeds relatief veel coderingen op 99.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-6-2015 (bron vragenlijst)
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?	2% (bron vragenlijst)
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-6-2015 (bron vragenlijst)
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?	4% (bron vragenlijst)

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) • Brieven verzonden kern Heeswijkdinker vrijstaand < bouwjaar 1960
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> • controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) • controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	2250
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	16,6%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	8984
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	66,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	N.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Meer dan 350
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Hoofdinhoud bij rijwoningen niet goed en splitsen in hoofd en aanbouw
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Bouwtekeningen nagegaan.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-6-2015 (bron vragenlijst)	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfoto gebruik en in het veld.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Plan aanwezig. KOUND nu wel gevuld maar nog steeds geen rekenfactor. Daarvoor in de plaats onderdelen (positief en negatief). Negatief komt 311 keer van de 12112 keer voor. Dit is slechts 2,6%. Ligging is niet gevuld, maar in onderdelen (code 8715) komt dit tot uitdrukking. Deze code komt 78 keer voor (waarvan 3 keer met een bedrag van 0,00) en 75 keer met een negatief bedrag. Positieve bedragen komen helemaal niet voor.</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	12,50%	Geen oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	16,38%	
Reactie gemeente	Niet altijd in recordsoort 25 vastgelegd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	In bouwjaar 2,86% verschil en in inhoud 11,43% verschil met de door ons geselecteerde woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	KOUND factoren niet logisch. Bovengemiddeld bij Kwaliteit is 4720 van de 11805 is 40%	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Volgend jaar verbetering, zijn nog geen rekenfactor daarvoor negatieve en positieve onderdelen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Onderhoud is voor 27,8% van de objecten bovengemiddeld. NB Voor uitstraling is dit 31,7%.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Volgend jaar verbetering, zijn nog geen rekenfactor daarvoor negatieve en positieve onderdelen	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	<p>Er zijn 12 negatieve onderdelen van de 100 mogelijk gedateerde woningen</p> <p>Dezelfde 100 woningen zijn ook geteld op de KOUD factoren waarvan 1 van de factoren ondergemiddeld is. De uitkomst is dan 13 keer.</p> <p>In hoeverre de 12 negatieve onderdelen correspondeert met de KOUD factoren is ook geteld.</p> <p>Van 6 negatieve onderdelen staan de KOUD factoren ook op ondergemiddeld (in 1 van de factoren).</p> <p>Van de overige 6 negatieve onderdelen staan de KOUD factoren nog op gemiddeld.</p>	Verbeterpunt
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Verschil met de door ons geselecteerde objecten is 45,71%	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Volgend jaar verbetering	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	Van de 335 verkopen komt dit slechts 2,9% voor	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Winkels: liggingscode ontbreekt altijd, soms ook KOUD factoren Kantoren: liggingscode ontbreekt altijd, soms ook KOUD factoren Bedrijven: liggingscode ontbreekt altijd, veelal ook KOUD factoren	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Tijdens 1e bezoek was de externe projectleider door ziekte afwezig. Andere vertegenwoordigers van de externe dienstverlener waren op 26 november 2015 wel aanwezig (onder meer [naam]) maar daar de ziekmelding pas aan de vooravond van het onderzoek werd gemeld had er geen overdracht plaats gevonden. Hierdoor konden de vragen niet adequaat worden beantwoord.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Materiaalcodes, mestkelders en splitsing woning en niet woning wel in bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er wordt een herinnering verzonden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dit wordt bewaakt.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Geldt voor 15% van de objecten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Geldt voor 15,3% van de objecten.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Veel stonden op controlelijst, maar niet allemaal. Ook bij de repeterende bouw zaten er nog enkele tussen. Wordt nog nagegaan.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Er wordt gekwantificeerd en gebruikt gemaakt van de bruikbaarheidscodes uit de Waarderingsinstructie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2015	juni 2015	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	0,2%	-0,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,5%	1,1%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,3%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.01	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,990	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	0.970	1,000	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	1.000	1,000		
Ratio 1e helft 2015	1.010	0,990		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.980	1,000	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.000	0,990		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.010	1,000		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.010	0,990		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.990	1,000		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse

gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Onbekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio 1 (na beperkte afronding) geldt voor 55,6% van alle verkopen in periode I,II en III (jaar voor en ½ jaar na waardepeildatum)	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet bewust naar toegerekend	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geldt voor 4% van de verkopen (Selectie T, 00, periode I,II,en III)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geldt voor 10,2% van de verkopen	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Wordt nog nagegaan	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Gemiddeld marktontwikkeling is -0,05%. Van de 12107 objecten zijn er 472 niet meegenomen vanwege het ontbreken van een oude waarde. Dit komt 762 keer voor van de 11635 objecten is 6,5%	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Zie hierboven. Dit komt 1049 keer voor van de 11635 objecten is 9%	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Alle woningen dalen met 0,05% en de verkochte woningen stijgen met 1,13%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Geen peil op kunnen trekken. Daar wordt ook niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Dit geldt voor ruim 13% van de 5444 homogene bouw objecten	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Wordt nagegaan	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet consistent	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Volgend jaar verbetering	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Besproken is de selectie 2030 van hoog naar laag in oppervlakte 2030 met waarde is 0	Geen oordeel
Reactie gemeente	Inmiddels nagelopen	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Niet besproken
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet gedaan, model is leidend
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Geen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Er zijn nog veel woningen niet onderbouwd of hebben score 0. Het betreft (on gecorrigeerd voor garageboxen etc) 17,78% van alle woningen.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nog mee bezig	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag moet verbeterd worden voordat de WOZ-beschikkingen kunnen worden verstuurd.	Verbeterpunt

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeed kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Kunt u de vastlegging aantonen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	In het eerste en ook tweede bestand ontbrak te vaak de bruikbaarheid codering van de markt cijfers. In de e-mail van 8 december (na ontvangst 1 ^e StufTAX bestand) is dat aan de gemeente medegedeeld. In het tweede StufTAX bestand bleken er nog steeds, zij het in mindere mate, coderingen met 99 (nog niet onderzocht) voor te komen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015	juni 2015	Aandachtspunt
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	In het eerste en ook tweede bestand ontbrak te vaak de bruikbaarheid codering van de markt cijfers. Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn niet alle vragen beantwoord		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghurprijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-3,7%	-5,4%
Waardeontwikkeling kantoren	-4,5%	-6,1%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,6%	-3,5%
Waardeontwikkeling winkels	-5,0%	-5,9%
Waardeontwikkeling horeca	-4,0%	-3,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Kunt u de vastlegging aantonen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Thorbecke
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis bestandsanalyse. Slechts 11 vraagprijzen in bestand (1 jaar voor en 1/2 jaar na waardepeildatum). Waarvan 2 dubbele vraagprijzen (voor hetzelfde object). Bij [adres] (hotel) valt op dat de recentere vraagprijs van [datum] 2015 (865000) niet meer aansluit bij de WOZ waarde 918000.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	N.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Op basis bestandsanalyse. Er zitten 23 verkoopcijfers in het bestand met bruikbaarheid code 00 (1 jaar voor en 1/2 jaar na waardepeildatum). Enkele ratio's wijken sterk af	Aandachtspunt
Reactie gemeente	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Op basis bestandanalyse. Er zijn geen huurcijfers (1 jaar voor en 1/2 jaar na waardepeildatum) met bruikbaarheidscode 00 in bestand.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis bestandanalyse. De volgende selectie is gemaakt winkel (2/3111), kantoor (3/2141) en bedrijf (3/2170) daarvan dalen van de 273 objecten er 11 met meer dan 6%. Dit is 4%.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Op basis bestandanalyse. Na gegaan winkels, kantoren en bedrijven. Zie selectie hiervoor. Geen opmerkelijk heden geconstateerd. Wel was voor een deel van de objecten de Kapitalisatiefactor 0 en bij verdere raadpleging bleek wel de eindwaarde (per onderdeel) logisch te zijn.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

8. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-3,7%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Uit bestandsanalyse geen bijzonderheden naar voren gekomen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Uit bestandsanalyse geen bijzonderheden naar voren gekomen. Alleen de telefooncentrale (1x) en zendmast (3x) vallen op door de procentuele waarde verandering, maar het betreffen objecten met geringe waarde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-5,4%	-7,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen.

Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken (taxateur niet aanwezig)
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Met name de categorie veehouder varkens dalen (naar verwachting) aanzienlijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres] (en andere soortgelijke/identieke woningen in deze groep)
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is. Uitbouw 2e verdieping niet in bestand.
TOELICHTING	<p>Dit type woning ook in 1e onderzoek betrokken. [adres] zelfde type de vraagprijs van 215000 is niet in StufTAX bestand. Negatief onderdeel van -32300 terwijl het een bovengemiddelde woning is. [adres 1, 2 en 3] ook dezelfde typen en deze hebben een negatief onderdeel van -16000 met als omschrijving achterstallig onderhoud (vanwege de leeftijd bewoner?).</p> <p>De nummers [4], [5] en [6] zijn in eigendom van Stichting [stichting] en kennelijk daardoor voorzien van een negatief onderdeel van -16000. De omschrijving die ook op het taxatieverslag komt is achterstallig onderhoud en dit dekt de lading niet en roept vragen op bij eigenaar (en huurder).</p> <p>Beoordelen we de groep dan heeft nr [7] een afwijkend bouwjaar (slecht 1 jaar) en de objectcode 1151 wordt gebruikt voor de nummers [8, 9 en 10] terwijl voor andere identieke objecten objectcode 1131 wordt gebruikt. Nummer [11] heeft aan bouw die even groot is als de burens. Toch verschil in m3 namelijk 75 versus 60m3 en ook de benaming serre en aanbouw niet consistent.</p>
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs is 215000. WOZ waarde is veel hoger. Stijging is 10,72%. Kwaliteit op 5 niet duidelijk (geen rekenfactor). Overkapping niet in bestand. Grote garage slechts gewaardeerd op 6164.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs 365000 niet in bestand is kennelijk prijs voor bouwkaavel. De objectcode 1141 is onjuist en de waarde is niet aannemelijk
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De vraagprijs is 589000 en komt niet voor in het bestand. De WOZ waarde is 187140. Het onderdeel woning met 1468m3 heeft een waarde 0,00. Het taxatiebureau SMQ heeft bij de oplevering van de herwaardering een rapport beschikbaar met daarin onder meer onwaarschijnlijke prijzen €/m3. Desgevraagd gaf de vertegenwoordiger van SMQ aan niet te weten waarom deze rapportage niet geleverd is.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De objectcode 1183 moet zijn 1182 (=maisonnette heeft ook ander waarde niveau). Vraagprijs 149000 niet in bestand. Inhoud 236m3 in advertentie en in bestand 292m3 (vermoedelijk te veel m3 inhoud) waarom KOUD=4444 onduidelijk (zijn echter geen rekenfactoren)
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De vraagprijs van 205000 komt niet voor in het bestand. De woning is ondergemiddeld maar wel geïsoleerd. De KOUD factoren staan op 4444 (geen rekenfactor) maar wel te hoog. De vraagprijs is nu gelijk aan de WOZ waarde. De taxatieopbouw van de onderdelen is niet juist.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet (geheel) aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Inpandig zwembad van 260m2 (zou kunnen aldus gemeente). Oude en nieuwe WOZ waarde ligt (enigszins) boven het eigen verkoopcijfer van 31-7-2015. Er is weer een nieuwe vraagprijs sinds een maand en die is nagenoeg gelijk aan de WOZ waarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs van 2200000 ligt ver boven de oude en nieuwe WOZ waarde. Er rust een NSW status op. In de taxatieopbouw niets van terug te vinden (bijvoorbeeld aantal m2 direct onder de opstallen gelegen grond)
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De objectcode 1183 moet zijn 1186 penthouse. Het dakterras van 230m2 is gewaardeerd op 6900 en dit is veel te weinig. Er zijn 2 parkeerplaatsen met een waarde van 12000, uit bestand niet te herleiden dat er 2 parkeerplaatsen zijn. De berging heeft een inhoud van 15m3 met een waarde van 1950. Dit moet zijn 15m2 (ca 40m3) en de waarde is te laag. De inhoud van 600m3 komt precies overeen evenals het dakterras met de advertentietekst. De inhoud van 600m3 is niet juist. De vraagprijs van 425000 (was al aanzienlijk gedaald) correspondeert onvoldoende met de WOZ waarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk evenmin als de objectkenmerken
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De vraagprijs is 600000. De NSW aftrek is -101015, maar hoe dat bedrag is onderbouwd is niet duidelijk. Kennelijk is de Taxatiewijzer NSW niet toegepast. Erfpacht en gedateerdheid blijkt niet uit bestand. Waarde is te laag. (Zie ook woznr 12214 stacaravan)
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Bernheze	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]en [naam]	
Datum:	1 februari en 31 maart 2017	
Datum rapport:	10 april 2017 (concept) 5 mei 2017 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Beleidsmedewerker
	[naam]	Medewerker bezwaar/beroep
	[naam]	Medewerker WOZ/Belastingen
	[naam]	Extern adviseur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	18-10-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Dit jaar verdere verbetering van de objectkenmerken en nu voor de vrijstaande woningen. Ook voor de repeterende bouw alert blijven op differentiatie in de secundaire objectkenmerken	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles woningen	Grotere waardedalingen en stijgingen nalopen op deugdelijk onderbouwing	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Functionele afschrijving controleren op actualiteit.	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Teveel dummy's gebruikt waar reguliere archetypes voor zijn. Bij veel onderdeelcodes ontbreekt de materiaalcode.	
Algemene afspraken	De gemeente heeft veel werk verricht en wil weer graag een voldoende scoren. Hiervoor wordt eerst een onderzoek inspectie ter plaatse uitgevoerd. De gemeente neemt hiertoe het initiatief In dit rapport zijn geen specifieke adressen van controles opgenomen. Wel is een bestand aan de gemeente ter beschikking gesteld waarin enkele opmerkingen van besproken adressen zijn weergegeven	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	16
7. Courante niet-woningen.....	23
8. Incourante niet-woningen	29
9. Agrarische objecten.....	32

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

De gemeente heeft er voor gekozen om weer een nul situatie te creëren voor de secundaire objectkenmerken. De focus heeft deze herwaardering gelegen op de repeterende bouw en het aanbrengen van consistentie in individuele bouw. Dit jaar gaat de gemeente de individuele bouw verder aanpakken. Daarnaast de inconsistentie in de waardering van de aan- en bijgebouwen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-10-2016
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?	Door het externe bureau zijn 198 wijzigingen van de 2817 onderzochte objecten geconstateerd. Het onderscheid in primair en secundair is daarbij niet direct voorhanden, maar zal voornamelijk secundair zijn
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-10-2016
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?	Door het externe bureau zijn 198 wijzigingen van de 2817 onderzochte objecten geconstateerd. Het onderscheid in primair en secundair is daarbij niet direct voorhanden, maar zal voornamelijk secundair zijn
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) • brieven verzonden kern Heeswijk-Dinther vrijstaand met een bouwjaar voor 1960
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> • controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) • controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	5131

VRAAG	SITUATIE
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	38,0%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet altijd geregistreerd
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	Niet altijd geregistreerd
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	N.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet direct voorhanden
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nuttig
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Dit jaar komen de vrijstaande woningen aan de beurt

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	18-10-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijsggegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja en per groep

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Per groepsgewijze aanpak
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfotodetectie en WOZ/BAG controles
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Er is een plan dat erin voorziet dat de individuele bouw dit jaar wordt gecontroleerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	Niet altijd geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	Niet altijd geregistreerd	
Reactie gemeente	Een extern bureau heeft recent de objectkenmerken gecontroleerd van 2817 woningen. Het bureau dat de herwaardering heeft uitgevoerd heeft deze gegevens overgenomen. Bij de herwaardering is alles weer op gemiddeld (een 3) gezet en de onderbouwde afwijkingen, zoals de hiervoor genoemde controle van de 2817 woningen, alsmede de oude proces	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	signalen zijn op actualiteit nagegaan, In de herwaardering zijn de Kwaliteit, Onderhoud en Ligging (K,O,L) de rekenfactoren. De Ligging (61.31) is niet conform het Gegevenswoordenboek WOZ in entiteit 21 geregistreerd pagina 26 maar ergens anders. Hierdoor komt dit gegeven niet naar voren in onze bestandsanalyse.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Inhoud bij betere(grotere) woningen wijkt nogal eens af, bouwjaren in orde	
Reactie gemeente	Accent heeft gelegen op repetitiebouw en dit jaar zijn de vrijstaande woningen aan de beurt, waarbij deze herwaardering wel consistentie in de waarde is aangebracht	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Logische spreiding nee, zeer weinig differentiatie en bovengemiddeld komt vaker voor	
Reactie gemeente	Alles weer op 3 en met nu een blik achter de voordeur (iWOZ foto's etc.) wordt wanneer daar aanleiding toe is een hogere waardering toegekend. Aandacht voor consistentie ook in herwaardering waarbij soms niet met de wel geregistreerde 2 (terecht) niet is gerekend	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Logische spreiding nee, zeer weinig differentiatie	
Reactie gemeente	Accent heeft gelegen op repetitiebouw en dit jaar zijn de vrijstaande woningen aan de beurt, waarbij deze herwaardering wel consistentie in de waarde is aangebracht	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Logische spreiding nee, zeer weinig differentiatie. Woningcorporatie woningen zijn in het model meegelopen en hebben in de secundaire objectkenmerken ook geen	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	standaard lager cijfer gekregen	
Reactie gemeente	Accent heeft gelegen op repetitiebouw en dit jaar zijn de vrijstaande woningen aan de beurt, waarbij deze herwaardering wel consistentie in de waarde is aangebracht	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Slechts 5,83% ondergemiddeld	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Accent heeft gelegen op repetitiebouw en dit jaar zijn de vrijstaande woningen aan de beurt, waarbij deze herwaardering wel consistentie in de waarde is aangebracht	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Te veel afwijking met de door ons geselecteerde woningen, komt door gemiddelde hetwelk min of meer de standaard is	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er vinden nog controles plaats, zoals op de meest recente marktinformatie	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoopen uit 2013 en 2014)	0,58% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013 vermelden en dat is weinig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Woningen zijn door de gemeente nagelopen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Via de reguliere processen.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Logische vulling	Niet gecontroleerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Wel variatie in	Geen oordeel
Reactie gemeente	Wordt niet mee gerekend.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In 2015 heeft er een integrale controle bij de scholen plaatsgevonden (inclusief capaciteitsberekening). De sportvelden zijn ook nagerekend

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Gegevens hebben een logische vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wat uit waarschijnlijkheidsqueries valt, wordt terug geleverd aan de gemeente. Het gaat dan om oppervlakte, archetypes enzovoort.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Eerder zijn eigenaren aangeschreven.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Materiaalcodes en mestkelders zijn relatief veel niet aanwezig	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Er is eerder een inventarisatie gedaan door gegevens bij eigenaren op te vragen. Er is een overzicht met ontbrekende gegevens terug geleverd door het taxatiebureau, niet direct duidelijk is geworden wat de gemeente hiermee gedaan heeft?	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niets
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Inlichtingenformulier is wel leidraad hierin

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 11,47% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vraagprijzen zijn en worden nagelopen	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 8,53% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vraagprijzen zijn en worden nagelopen	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt wel conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m februari 2017		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,6%	2,3%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,9%	3,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,7%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,9%

VRAAG	SITUATIE
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1.01	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,990	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.010	1,013	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.005	1,004		
Ratio 1e helft 2016	0.996	0,995		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	Onvermeld	1,028	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Geen oordeel o.b.v. vragenlijst
Ratio boven, ben.	0.000	1,002		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.030	1,003		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.010	1,006		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.990	1,004		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nu modelmatig maar met handmatige invloed
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nu modelmatig maar met handmatige invloed
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen 0,95%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Weinig afwijkingen 3,36%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14,75% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	15,73% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,11% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	De verkochte woningen hebben aanmerkelijk hogere KOUDV factoren dan de niet verkochte woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Mede gevolg van alles weer op gemiddeld zetten. Bij verkopen wordt nu ook de situatie achter de voordeur meegenomen	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Bij de vraagprijzen lijkt het erop dat de differentiatie groter is. Bij verkopen homogene bouw is de differentiatie ook aanmerkelijk groter.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Mede gevolg van alles weer op gemiddeld zetten. Bij verkopen wordt nu ook de situatie achter de voordeur meegenomen	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99,4% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn niet op een modelmatige wijze bepaald	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Bijgebouwen zijn sluitpost geweest. De prijzen voor de hoofdbouw en kavel zijn consistent. De taxateur heeft noch zijn toevlucht gezocht in bijgebouwen als sluitpost. Volgend jaar gebeurt dit niet meer	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt wel op een modelmatige wijze bepaald.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen

er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Score tabel Webvision
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Uitschieters handmatig
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Ca 40

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1134
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	380
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	5-1-2015 t/m 22-7-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1826
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	639
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	624
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	8797

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Goed	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er worden huurinlichtingen opgevraagd door de gemeente.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Er worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via internet.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Er is gekeken naar de daadwerkelijke leegstand. Deze is meegenomen in de waardering.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een referentiestel (ingezien ter plekke)
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	De bandbreedte van de huurprijzen en kapitalisatiefactoren wordt getoetst aan het nieuw binnengekomen cijfer.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Nee

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Gemeente verzamelt de gegevens. Aantal transactiecijfers (koop en huur) is nog niet gescreend.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wel gescreend door taxatiebureau, maar staat bij gemeente nog op 'niet gescreend'.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m februari 2017	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m februari 2017		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van type en ligging
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Gemeente leent zich daar minder voor

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen. De daadwerkelijke transacties zijn gebruikt.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	Door het verkoopcijfer te delen door de huurwaarde en/of Taxatiewijzer

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Thorbecke
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	Op basis van ligging en oppervlakte
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Deels op basis van de plek binnen de bandbreedte in voorgaand jaar, deels op basis van nieuwe marktgegevens.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Er heeft een eindcontrole plaats gehad.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle opgevraagde huurscijfers en vraaghuursprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Redelijke aansluiting op de vraagprijzen, niet te zien of hier bewust op is gescreend.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn betrokken in de eindcontrole.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Redelijke aansluiting,	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Deze zijn nadrukkelijk betrokken in de waardering.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Redelijke aansluiting.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn betrokken in de waardering	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	17 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 7 % van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ligt in lijn met de verwachtingen	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Bevindingen analyse vermelden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Lastig te herleiden spreiding.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Veel solitaire winkels met verschillende oppervlaktes in hetzelfde ligginggebied.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-3,1%	-3,2%
Waardeontwikkeling kantoren	-2,2%	-1,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,6%	0,2%
Waardeontwikkeling winkels	-2,5%	-2,8%
Waardeontwikkeling horeca	1,4%	1,1%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	1,4%
Waardeontwikkeling ander incurant	1,3%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In 2015 heeft er een integrale controle bij de scholen plaatsgevonden (inclusief capaciteitsberekening). De sportvelden zijn ook nagerekend.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet gevraagd.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Deels

VRAAG	SITUATIE
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Aantal afschrijvingen hoger dan 20% beoordelen en totale functionele afschrijving (relatief).	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Het overzicht is bekend bij het taxatiebureau. De stevige afschrijvingen zijn teruggekoppeld.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Te verwachten bedragen per type onderdeel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	TIOX is toegepast. De varkensstallen zijn gecorrigeerd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	20 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 44 % van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. .	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Gering aantal objecten blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt

9. Agrarische objecten

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-7,9%	-10,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Eerder zijn eigenaren aangeschreven.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	N.v.t.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Deels
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige

	waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Is gemeld bij de gemeente. 452 stuks.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Check met kengetallen in taxatiewijzer, veel onderdelen	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Is gemeld bij de gemeente. 452 stuks.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	45 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 19 % van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De relatief stevige daling wordt veroorzaakt door de kengetallen in de taxatiewijzer.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten lijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	TIOX-waardering	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Verbeterpunt

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Bernheze

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 14 juni 2017

Datum rapport: 16 juni 2017 (concept)
7 augustus 2017 (definitief)

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Beleidsmedewerker
	[naam]	Medewerker bezwaar/beroep
	[naam]	Medewerker
	[naam]	WOZ/Belastingen
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 28-2-2017	Voldaan aan criteria
	Slechts voor 13,4% van alle beschikkingen is de dagtekening 28 februari 2017.	Ernstige achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Resterende beschikkingen zijn nadien verzonden	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	209	
Aantal objecten onder bezwaar	216	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,59%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,60%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Van 15 van de 216 objecten is het bezwaar afgehandeld, dit is 6,9%. NB Dit komt mede door de late verzending van de beschikkingen	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Bezwaarschriften zijn afgehandeld voor 1-10-2017	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	230	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	55,2%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	14	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	18-10-2016	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	18-10-2016	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat",	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	Onbekend	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m april 2017 / april 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m maart 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	-2,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m dec 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m dec 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	ORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	12
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	14
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	16
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	17
10. Landelijke voorziening WOZ.....	20
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	21
12. Verwerking bouwmutaties	21
13. Woningen	23
14. Niet-woningen.....	30
15. Gecontroleerde objecten	37

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties op 31 maart 2017 zijn afspraken gemaakt over de verdere verbetering van de objectkenmerken en wel met name voor de vrijstaande woningen. Ook voor de repeterende bouw is afgesproken alert te blijven op differentiatie in de secundaire objectkenmerken

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Door het externe Taxatiebureau Thorbecke is in samenspraak met Gouw IT kort samengevat het volgende ondernomen:

Alle woningen zijn opnieuw in waardegebieden ingedeeld op basis van de geografische ligging

De groepsindeling is waar nodig aangepast

Daarnaast is er een nieuw model ingericht.

Nog wel ter sprake kwam het belang en de uitvoering van de PMA, die door de gemeente wordt uitgevoerd en waarvan de geleverde input wel volledig moet passen in de opzet en werkwijze van het model. Een eenduidige werkwijze tussen gemeente en taxatiebureau van de beoordeling van de secundaire objectkenmerken is daarbij bepalend voor een goede modelmatige herwaardering.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	13599
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Thorbecke
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke (TAX-it)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	Onvermeld	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking tijdig is verzonden	1768	28-2-2017
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	13242	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,57%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	75	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Slechts voor 13,4% van alle beschikkingen is de dagtekening 28 februari 2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Ernstige achterstand
	Er moet nog voor 75 van de 13242 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,57% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	209
Percentage bezwaarschriften	1,59%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	216
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	7,18%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	6,94%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	1-10-2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	148	27	175
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	13	28	41
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	4	11	15

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Van 15 van de 216 objecten is het bezwaar afgehandeld, dit is 6,9%. NB Dit komt mede door de late verzending van de beschikkingen	Afgehandeld voor 31 december 2017	Achterstand

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	230
Percentage objecten onder bezwaar	1,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	159	71	230
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	67	36	103
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	91	31	122
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	2	2
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	1	2	3
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	72	9	81
- Waarde verhoogd	1	0	1
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 57,9% Niet-woningen: 49,3%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 1,4% Niet-woningen: 2,5%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,6%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	10	4	14
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	0	2

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,2%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	275
Percentage objecten onder bezwaar	2,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	1	0	1
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	“Ja, wel onderzoek gedaan naar beweegredenen om no cure no pay bureau in te schakelen. Conclusie hieruit was vooral de expertise van het bureau en men is van mening dat een bureau betere resultaten boekt.”
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Geen
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Ja
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Goed
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Redelijk
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Onderbouwingen kunnen beter
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Bellen is sneller geëntameerd op website, nieuwsbrief bij aanslag, Bernhezer krant een stukje over ncnp. KCC eerste opvang maar laagdrempelig in doorverbinden aan taxateurs.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	110
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	60%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	40%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	N.v.t.

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Ja via Taxatiebureau
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	N.v.t.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Ja
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	23-10-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen query's
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	98%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Ja
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Nog niet gebeurd
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Ja
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Maandelijks

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire

objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Via Squid
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Via Squid

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m mei 2017	Alle bouwvergunningen verwerken t/m maart 2017	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2019
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Ja
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	Alle benodigde

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-10-2016

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-10-2016
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	allemaal
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?	Onbekend
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?	Onbekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Deels
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Gemeente werkt nog liever aan verbetering omdat ze al weten dat er het nodige moet gebeuren. Bezig met inhaalslag. Thorbecke nauw bij betrokken
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Zie boven
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Alles op 3 gezet en proces signalen nagegaan op geactualiseerd
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Ja
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	37,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	Niet besproken
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Zie plan van aanpak opgesteld met Waarderingskamer
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Allemaal
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpandig opname?	Allemaal

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	18-10-2016	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	18-10-2016	Er moet een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
van de objectkenmerken aanwezig	administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat",	(vormvrij) overlegd kunnen worden	

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee, maar wel van het taxatiebureau Thorbecke.
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Via Taxatiebureau Thorbecke.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Nee, maar van Kondar (controle van secundaire objectkenmerken) wordt dit opgevraagd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfotodetectie

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Volgens plan
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens plan
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet direct aan te geven
VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voltaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voltaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voltaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en

bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m april 2017 / april 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m maart 2017	t/m november 2016	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Er wordt een herinnering verzonden
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.5. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT (Gouw7)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Thorbecke
Wie voert de PMA uit?	Gemeente
Wie voert de herwaardering uit?	Thorbecke/gemeente
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Zie onderstaand
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	L3 naar 2, -8% O3 naar 2 en K is ook -8%
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	N.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast (aantal handmatige aanpassingen)?	10%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.6. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van woningen is ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	De gemeente
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de kwaliteitsbeoordeling bij een herwaardering (analyse vraagprijzen, analyse ratio's, analyse oude - nieuwe waarde en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de vraagprijzen?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of verkochte objecten op een zelfde wijze zijn gewaardeerd als niet verkochte objecten (bij homogene groepen dienen identieke woningen gelijk te worden gewaardeerd bij heterogene groepen dient de waardeontwikkeling in verhouding te zijn)?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderlinge waardeverhoudingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Voorbeeld 1: Kunt u aan de hand van een homogene groep aantonen dat gelijke kenmerken tot gelijke waarden lijken?	Ja
Voorbeeld 2: Kunt u aan de hand van een heterogene groep aantonen dat de onderlinge waardeverhoudingen geborgd zijn?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderbouwingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Niet besproken
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Geen oordeel

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m dec 2016	t/m november 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m dec 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Thorbecke (TAX-it)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Thorbecke
Wie voert de PMA uit?	Thorbecke
Wie voert de herwaardering uit?	Thorbecke
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	N.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Rekent het model met de secundaire kenmerken?	Ja
Zo ja, zijn deze een goede weergave van de straatwerkelijkheid of rekenknoppen?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N,v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de externe taxateur

VRAAG	SITUATIE
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gevalueerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van courante niet-woningen heeft ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente zelf
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse ratio's, bepaling kap. factor, analyse oude - nieuwe waarde, analyse onderlinge waardeverhoudingen en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de vraagprijzen?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de huurcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderlinge waardeverhoudingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de juistheid van de kapitalisatiefactoren is gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.3.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Incurant: In 2015 heeft er een integrale controle bij de scholen plaatsgevonden (inclusief capaciteitsberekening). De sportvelden zijn ook nagerekend Agrarisch: Eerder zijn eigenaren aangeschreven
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Nee
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Niet besproken
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.3.2 Functionele afschrijving

Het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Deze is een tijd geleden beoordeeld

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

14.3.3 Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output van TIOX te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	TIOX
Indien u niet met TIOX waardeert, hoe borgt u dan dat de uitkomsten overeen komen met de uitkomsten bij toepassing van de taxatiewijzers?	N.v.t.

14.3.4 Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van incurante en agrarische objecten heeft ingericht.

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente zelf
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse oude - nieuwe waarde, analyse aansluiting taxaties op stichtingskosten en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxatiewijzers	Ja

op een juiste wijze zijn toegepast?	
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de stichtingskosten/verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties	Voldaan aan criteria

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	De prijs €/m ³ was te hoog
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Ja
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is het object bezocht?	N.v.t.
Zo nee, waarom niet?	Ja
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	-

15.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres] Kavel (13x) Ruimte voor ruimte	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Diverse kavels te koop en nagegaan of deze wel bekend, gewaardeerd en beschikt zijn. Een kavel stond te koop voor € 87.000 voor 250m ² bouwgrond (meer >6 maanden te koop). Nog niet getaxeerd en beschikt maar wel in administratie opgenomen		

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 185.000 sinds 31-5-2017. Lage vraagprijs? WOZ 175.000 Jarenlang te koop speelt van alles		
SOORTOBJECT	1121	halfvrijstaand	
BOUWJAAR	1959 ren 2012	1960	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	375m3	375m3/110m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Op basis van de aanwezige informatie kunnen we geen conclusie trekken over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 185.000 sinds > 6 maanden WOZ €180.000		
SOORTOBJECT	1121	Geschakeld	
BOUWJAAR	1900	voor 1906	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	550m3	560m3/139m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 267.000 sinds 4 juni 2017. Geheel gemoderniseerd (overkapping) WOZ 204000		
SOORTOBJECT	1121	2^1	
BOUWJAAR	1975	1977	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	324m3	375m3/100m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Boven gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.,
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 269.000 sinds 2 weken. Perceel 2725m2 WOZ € 209.000		
SOORTOBJECT	1121	2^1	
BOUWJAAR	1918	1838	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	644m3	570m3/115m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Niet goed. Reactie gemeente in e-mail van 5 juli 2017 Object is wel bekeken en geïnventariseerd. De aangepaste gegevens stonden in de taxatiekaart 2018
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel (aangepast n.a.v. e-mail 5 juli 2017)

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 269.000 sinds 1-6-2017 WOZ € 222.000		
SOORTOBJECT	1111	vrijstaand	
BOUWJAAR	1965	1966 Ren 2012	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	420m3	459m3/121m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 419.000 sinds 4 weken WOZ € 403.000		
SOORTOBJECT	1121	2^1 woonboerderij	
BOUWJAAR	1900	1930	Niet nagegaan
INHOUD / OPPERVLAKTE	528+350m3	838m3/240m2	Niet nagegaan
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Bernheze

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en[naam]

Datum: 8 februari 2018
9 april 2018

Datum rapport: 17 april 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Waarderingsdeskundige
	[naam]	Taxateur BSOB
	[naam]	Taxateur BSOB
	[naam]	Taxateur BSOB

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u doet een extra controle naar de objecten met een vraagprijs (uit onze deelwaarneming kwam naar voren dat u niet alle vraagprijzen in het gemeentelijk bestand had). Eventueel optredend domino-effect neemt u mee in deze controle.	

Toelichting op dit oordeel:

Doordat de toetredende gemeenten pas heel laat hebben besloten om toe te treden (december 2017) heeft BSOB weinig kunnen doen aan de optimalisatie van de objectkenmerken. We hebben bij onze onderzoeken daarom voornamelijk gecontroleerd op de aansluiting op marktniveau en de aansluiting op de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2016.

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u de nog geblokkeerde objecten controleert voor het verzenden van de beschikkingen	

Toelichting op dit oordeel:

Tijdens ons onderzoek bleek dat alle huur- en verkoopcijfers over de afgelopen 3 jaren wel waren verzameld en beoordeeld. In onze Stuf-Viewer was dat evenwel nog niet verwerkt.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Watervedigingswerken.....	8
6. Resultaten controle objectkenmerken	9
7. Woningen	16
8. Courante niet-woningen.....	25
9. Incourante niet-woningen.....	33
10. Agrarische objecten.....	35

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

BSOB is tot een zelfde conclusie gekomen. Ondanks de optimalisatiewerkzaamheden die BSOB reeds heeft verricht, heeft dit nog niet geleid tot het kwaliteitsniveau dat BSOB voor ogen heeft. Hierdoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen ook op onderdelen nog niet goed.

We verwachten dat u binnenkort zelf onderzoek doet naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Dat u zelf conclusies trekt en dat u op basis van deze conclusies een plan van aanpak opstelt waarin u de verbetermaatregelen beschrijft.

In mei 2018 zullen we hierover aanvullende afspraken maken.

Tevens zullen wij de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen zijn geoptimaliseerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Bij de diverse onderzoeken was er soms onduidelijkheid over de geblokkeerde objecten. Dit is uiteindelijk op een pragmatische wijze opgelost, maar dit heeft op onderdelen wel geleid tot een lastige voorbereiding.

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	Dit is helemaal uitgezocht door BSOB aan de hand van de waterschapslegger. Als er objecten in de kernzone lagen dan zijn deze ingemeten en is de grond bij woningen die in de kernzone lagen uitgezonderd van de WOZ-waarde
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	0
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	0
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	0

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Dit is nog niet gebeurd door BSOB
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?	N.v.t.
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?	N.v.t.
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken met BSOB
Percentage objecten gecontroleerd	N.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	N.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	N.v.t.
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken met BSOB
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	N.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeenten zijn afgelopen jaar toegetreden tot BSOB. Het besluit om dit te doen is pas dusdanig genomen dat er geen tijd meer was om een onderzoek uit te voeren. BSOB heeft zich geconcentreerd op de kwaliteit van de taxaties en niet zozeer op het onderzoeken van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog niet getrokken
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet genomen

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is nog niet uitgevoerd door BSOB	Verbeterpunt
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	Nog niet gedaan	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Nee	Verbeterpunt

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Dit is afhankelijk van de gemeente en de grieven.
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door de overgang naar de gebruiksoppervlakte wordt dit helemaal inzichtelijk gemaakt. BSOB is hiermee gestart en het plan wordt op dit moment uitgewerkt. Het is de bedoeling dat de vergunningsvrije bouw ook via mutatiesignalering inzichtelijk wordt gemaakt. Dit proces is echter nog wel lopend.

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Iedere woningtaxateur moet een halve dag per twee weken veldwerk uitvoeren. Daarna is de intentie om een extra optimalisatieslag uit te voeren op soortobjectcode en secundaire kenmerken.</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	58,15% controles geregistreerd	Geen oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	67,18% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet besproken	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 34,24% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 28 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 25%. Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee maar alle markt informatie van de woningen over een periode van ca 4 jaar zijn nagelopen en daarbij de domino effecten beoordeeld. Daarbij zijn bij verschillen ook inhouden opnieuw berekend	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie 8,61% wijkt af van gemiddeld.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De overgedragen KOUDV factoren zijn op een andere wijze geïnterpreteerd dan de BSOB werkwijze. De marktinformatie van de afgelopen 4 jaar is beoordeeld op domino effecten en straatbeeld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie 7,33% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De overgedragen KOUDV factoren zijn op een andere wijze geïnterpreteerd dan de BSOB werkwijze. De marktinformatie van de afgelopen 4 jaar is beoordeeld op domino effecten en straatbeeld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie 18,19% wijkt af van gemiddeld.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit wordt beïnvloed door de corporatiewoningen	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 14,12% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	BSOB gaat dat dit jaar oppakken	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van grote verschillen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De overgedragen KOUDV factoren zijn op een andere wijze geïnterpreteerd dan de BSOB werkwijze. De marktinformatie van de afgelopen 4 jaar is beoordeeld op domino effecten en straatbeeld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan 4,36% van de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en 11,24% op bovengemiddeld	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De markt informatie van de afgelopen 4 jaar is beoordeeld op domino effecten en straatbeeld	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	BSOB heeft onderzoek gedaan en is tot de conclusie gekomen dat er de nodige fouten in het bestand stonden. Deze moeten de komende periode worden geoptimaliseerd. Voor de secundaire kenmerken moet er nog een onderzoek plaatsvinden.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de externe gegevens kunnen we geen oordeel geven over de juistheid van de objectkenmerken. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de kenmerken? Zo, ja kunt u dit aantonen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	BSOB heeft op basis van de beschikbare huur- en verkoopcijfers van de afgelopen 3 jaar de objectkenmerken gecontroleerd met de modelwaarde. Daar waar de nieuwe waarde afweek was er sprake van fouten in de objectkenmerken. Aan de courante niet woningen zonder markt informatie moet nog de nodige zorg aan worden besteed	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de externe gegevens kunnen we geen	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	oordeel geven over de juistheid van de objectkenmerken. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de kenmerken? Zo, ja kunt u dit aantonen?	
Reactie gemeente	Geen onderzoek verricht en krijgt dit jaar de nodige aandacht	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	BSOB heeft de werkzaamheden onlangs overgenomen en heeft zich primair gericht op de waarderingen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de externe gegevens kunnen we geen oordeel geven over de juistheid van de objectkenmerken. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de kenmerken? Zo, ja kunt u dit aantonen?	Geen oordeel
Reactie gemeente	Voornamelijk uitgegaan van de oude objectkenmerken. Er moeten nog aanvullende controles plaats hebben, zoals naar een aantal objecten met een functionele afschrijving hoger dan 20%	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	BSOB heeft de werkzaamheden onlangs overgenomen en heeft zich primair gericht op de waarderingen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Op basis van de externe gegevens kunnen we geen oordeel geven over de juistheid van de objectkenmerken. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de kenmerken? Zo, ja kunt u dit aantonen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Voornamelijk uitgegaan van de oude objectkenmerken. Krijgt dit jaar extra aandacht	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	BSOB is bezig met een optimalisatieslag	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	BSOB is bezig met een optimalisatieslag		Geen oordeel

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie uitgevoerd door de gemeente Bernheze
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Geen	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Geen	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de	Geen	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
verschillende categorieën woningen?		
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Geen	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt er een reminder gestuurd en als hier niet op wordt gereageerd dan wordt er in het veld gecontroleerd.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Indien bekend dan worden deze in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 31,86% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Van de betreffende woningen is een aantal besproken en er was telkens een goede reden voor. Gezamenlijk is geconstateerd dat de woningen met beschikbare marktinformatie van de afgelopen 4 jaar zorgvuldig zijn onderzocht, verwerkt en neveneffecten zijn beoordeeld	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 9,74% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Van de betreffende woningen is een aantal besproken en er was telkens een goede reden voor. Gezamenlijk is geconstateerd dat de woningen met beschikbare markt informatie van de afgelopen 4 jaar zorgvuldig zijn onderzocht, verwerkt en neveneffecten zijn beoordeeld	Voldaan aan criteria
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	
Reactie gemeente	Zoals eerder vermeld heeft de BSOB aan alle markt informatie van de afgelopen 4 jaar veel aandacht besteed. Alle wetenswaardigheden van de verkopen zijn bondig en toegankelijk bij de betreffende objecten vermeld	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,1%	0,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,8%	-0,6%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,7%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,8%

VRAAG	SITUATIE
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	De te koop staande woningen werden in het verleden handmatig aangepast (meestal hoger gezet). Daardoor maken de te koop staande woningen een andere waardeontwikkeling dan verwacht.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0.98	0,98	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,99	0,99		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.014	1,00	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	0.999	0,99		
Ratio 1e helft 2017	0.963	0,96		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.981	1,04	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.997	0,99		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.985	0,99		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.979	0,98		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.986	0,98		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse

gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum (rekening houdend met de lokale waardeontwikkeling);
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De getaxeerde waarden sluiten aan op het marktniveau. De ratio's van de verkopen liggen goed binnen de gestelde bandbreedte.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Dat de lay-out en leesbaarheid van het taxatieverslag beter kon. Een nieuw template heeft het taxatieverslag overzichtelijker gemaakt.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Inzoomen op het daadwerkelijke waardeniveau van de woningcorporaties en de koudv daar specifieker op ingezet.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	4871
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, •er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, •er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De afwijkende ratio's A zijn besproken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Van alle verkopen zijn de ratio's onderzocht en (nagenoeg) alle afwijkingen zijn ook verklaard	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	12,09% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Van alle verkopen zijn de ratio's onderzocht en (nagenoeg) alle afwijkingen zijn ook verklaard	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	6,63% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	de uitschieters,	
Reactie gemeente	Van alle verkopen zijn de ratio's onderzocht en (nagenoeg) alle afwijkingen zijn ook verklaard	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	24,62% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De grotere dalers zijn onderzocht en de modelwaarde is gevolgd, tenzij de marktconformiteit niet werd bereikt	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	26,74% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De grotere stijgers zijn onderzocht en de modelwaarde is gevolgd, tenzij de marktconformiteit niet werd bereikt	
Woningen die gelijk blijven in waarde	2,74% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd. De nieuw bouw woningen met een rapportcijfer 2 voor het secundaire objectkenmerk of onlogische combinaties zijn met name gecontroleerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 97,7% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De consistentie in de waarde van de bijgebouwen behoeven de aandacht	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Mogelijke verbeteringen worden dit jaar opgepakt en met de overgang van m3 naar m2 komen veel van deze objecten weer in beeld	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de grondwaarde van rijenwoningen te beoordelen. Daarnaast ook de woningen met een grote kavel	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;

4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model op basis van een puntentoekening per onderbouwing
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Die worden tijdens de inhoudelijke controles bekeken, daarnaast door de waarde-toets in OrtaX en indien noodzakelijk worden er handmatig onderbouwingen bij gezocht
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	10% a 15%

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1341
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	490
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	11-1-2016 t/m 3-11-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1546
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	3
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	112
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	10212

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Onvermeld in vragenlijst oktober 2017 en niet met BSOB besproken of de gemeente Bernheze dit al dan niet heeft verricht. Alle beschikbare markt informatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt	Geen oordeel
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	Zie hierboven	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Zie hierboven	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Alle beschikbare markt informatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt.
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Alle beschikbare markt informatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt. Koopaktes zijn opgevraagd
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Aan de hand van iWOZ

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Aan de hand van iWOZ

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Niet voor de toetreders. Dit gaat het komend jaar gebeuren. Bij de opbouw van de factoren is gebruik gemaakt van de leegstandanalyses die binnen BSOB waren uitgevoerd voor de reeds betrokken deelnemers.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	N.v.t.
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Deze zijn vastgelegd in een bestand waarbij alle relevante gegevens zijn vastgelegd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Telkens toetsen en zo nodig bijsturen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	BSOB heeft aan de hand van alle beschikbare markt informatie van 3 jaar het model ingericht	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Van de objecten zonder markt informatie is uitgegaan van de huidige objectkenmerken.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja voor zover er huur inlichtingenformulieren aanwezig waren	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Sinds dit jaar is het model CNW's verbeterd zodat we beter per gemeente, per segment, per locatie de mogelijkheid te hebben de referentieprijzen aan te passen. Ook kunnen we per gemeente de verhoudingen van de ABCD locaties aanzienlijk makkelijker aanpassen. Dit leidt tot een betere aansluiting van de modelwaarden op het marktniveau. Dit zorgt er voor dat modelaanpassingen of overrules steeds minder nodig zijn. Bij het agrarisch leveren de varkensbedrijven nog steeds veel werk op.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Dat de lay-out en leesbaarheid van het taxatieverslag beter kon. Een nieuw template heeft het taxatieverslag overzichtelijker gemaakt.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Bovenstaande zorgt er bij de CNW's voor dat er meer gerichte analyses gedaan kunnen worden op	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	specifieke branches, waar voor komend jaar dan ook op de rol staat. Denk aan cafetaria's en supermarkten.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Er is een nieuwe groepsindeling gemaakt waarbij enerzijds is gekeken naar het marktniveau en anderzijds naar de oude groepsindeling
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	BSOB
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	N.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, •de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	In het aangeleverde bestand waren nagenoeg geen vraagprijzen aanwezig.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alle beschikbare marktinformatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt. Gezamenlijk zijn de resultaten, die in Excel zijn verwerkt, tijdens dit onderzoek doorgenomen	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	In het geleverde bestand waren weinig verkoopcijfers aanwezig en de bruikbaarheidscodes stonden veelal nog op code 99 (nog te onderzoeken)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alle beschikbare marktinformatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt. Gezamenlijk zijn de resultaten, die in Excel zijn verwerkt, tijdens dit onderzoek doorgenomen	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	In het geleverde bestand waren weinig huurcijfers aanwezig en de bruikbaarheidscodes stonden veelal nog op code 99 (nog te onderzoeken)	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Alle beschikbare marktinformatie van 3 jaar is wel door de BSOB beoordeeld en verwerkt. Gezamenlijk zijn de resultaten, die in Excel zijn verwerkt, tijdens dit onderzoek doorgenomen	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	5,38% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 7,09% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Heeft u een verklaring voor een grote aantal dalers?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Aantal van betreffende objecten zijn doorgenomen en (veelal) een verklaring beschikbaar	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	42,26% van de objecten blijft in waarde gelijk	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wanneer de relevante marktinformatie ontbreekt is de waarde gericht op de oude waarde	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Er is in zijn algemeenheid sprake van een logische spreiding	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Krijgt dit jaar wel de nodige aandacht	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Er is in zijn algemeenheid sprake van een logische spreiding	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Krijgt dit jaar wel de nodige aandacht	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,4%	-1,7%
Waardeontwikkeling kantoren	1,8%	1,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,6%	-0,2%
Waardeontwikkeling winkels	1,0%	1,6%
Waardeontwikkeling horeca	2,2%	0,6%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	0,4%
Waardeontwikkeling ander incurant	-0,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Niet besproken
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle gangbare controles

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

10. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-0,7%	-0,8%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	BSOB heeft de werkzaamheden onlangs overgenomen en heeft zich primair gericht op de waarderings
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Dit is nog onduidelijk. Met name de waarde-correcties bij varkensbedrijven daarover beraadt BSOB zich nog
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, •er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt in TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	17,79% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 26,42% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Afwijkingen zijn verklaard	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	3,24%	Voldaan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.,	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Borsele	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	12 februari 2015 (woningen) 25 februari 2015 (niet-woningen)	
Datum rapport:	18 maart 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
[naam]	[naam]	4 Value

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt*
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt*
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt*
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Meegenomen bij de controle van de incurante niet-woningen	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Ten tijde van de inspectie waren nog niet alle vraagprijzen in de kwaliteitscontroles betrokken, tevens waren een aantal verkoopcijfers nog niet geanalyseerd. Dit is de reden dat we de kwaliteitscontroles woningen als aandachtspunt hebben benoemd. We gaan er vanuit dat u de vraagprijzen en de verkoopcijfers nog betreft in de kwaliteitscontroles.	

* oordelen gebaseerd op ons onderzoek van 8 oktober 2014

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	7
6. Woningen	11
7. Courante niet-woningen.....	19
8. Incourante niet-woningen.....	23
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	26
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	32
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	34

2. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat er geen plan is eens in de vijf jaar alle WOZ-objecten te controleren.

Daarnaast hebben we geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben geconstateerd dat er voor de CNW's geen gebruik gemaakt wordt van koopinlichtingenformulieren. Er kan aan gedacht worden om dit wel te gaan doen omdat dit waardevolle informatie op kan leveren zoals informatie over investeringen die gedaan zijn na aankoop, bijzondere omstandigheden die speelden rond de transactie en incentives die zijn afgesproken met de huurder. Daarnaast kan gedacht worden om voor de winkels de ITZA methode toe te gaan passen om een beter onderscheid te maken in de waarde van winkels met een kleine en grote zichtbaarheid in de winkelstraat.

Vanwege de inrichting van een nieuw taxatiepakket is er voor de waardering naar waardepeildatum 1-1-2014 voor het eerst gebruik gemaakt van KOUDV-factoren. Deze kenmerken zijn nog niet van alle objecten juist in kaart gebracht. SaBeWa zal zich de komende jaren moeten inzetten om deze objectkenmerken juist in het systeem te krijgen.

Bij de incurante niet-woningen is voor het gehele bestand van SaBeWa geconstateerd dat er soms sprake is van een te hoge functionele correctie waar gebruik van het kengetal met een marge laag in de bandbreedte beter zou zijn. De eindwaardes van deze objecten waren wel aannemelijk, de opbouw niet. Hier dient daarom tevens aandacht aan besteed te worden.

Wij zullen in de loop van het jaar controleren in hoeverre SaBeWa een plan heeft opgesteld om dit het bovenstaande te optimaliseren en of hier in voldoende mate uitvoering aan wordt gegeven.

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd

VRAAG	SITUATIE
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	809
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	6,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	3125
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	26,4%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Er heeft geen luchtfotovergelijking plaatsgevonden. Er is wel gecontroleerd tijdens de BAG-WOZ koppeling
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Door drukte is SaBeWa hier nog niet aan toe gekomen</p>

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt*
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt*

* oordelen gebaseerd op ons onderzoek van 8 oktober 2014

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Geen maatregelen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Geen vast plan
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-1,4%	-1,4%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-0,9%	-2,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,5%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	-	1,01	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	-	1,00		
Ratio 1e helft 2014	-	1,00		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,92	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Geen oordeel, onvoldoende verkoopcijfers
Ratio boven, ben.	-	-		Geen oordeel, geen verkoopcijfers
Ratio eengezins.	-	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	1,00		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen nog onvoldoende aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen nog onvoldoende aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat verkochte woningen in zijn algemeen gelijk worden gewaardeerd dan identieke niet verkochte woningen
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat er in de onderlinge waardeverhoudingen met enige regelmaat onverklaarbare verschillen zijn. Tijdens de inspectie is deze indruk weggenomen
De modelmatige waardebeoordeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebeoordeling.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Verbeterpunt*	Verbeterpunt
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Aandachtspunt*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Aandachtspunt*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze zijn allemaal handmatig bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	n.v.t.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	n.v.t.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	583
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	258
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	15-5-2012 t/m 16-10-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	90
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	12
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	10073

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Kantoren, winkels, horeca en overig. Waardegebieden
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	op basis van KOUDV factoren. Dit jaar voor het eerst toegepast dus nog niet alle KOUDV factoren staan goed in het systeem.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, De bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,0%	-1,27089585026554%
Waardeontwikkeling kantoren	-5,1%	-5,75799772139537%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,2%	0,484848484848485%
Waardeontwikkeling winkels	-2,7%	-4,9109987431678%
Waardeontwikkeling horeca	-2,8%	-4,56582871751172%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

7. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de

eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voor de eerste keer gewaardeerd met 4value. volledigheidscntrole. 300 agrarische objecten aangeschreven m.b.t. mestkelders. functionele correcties moeten nog bekeken worden. zijn wel uitvragen gedaan naar gemeenten om gegevens boven water te krijgen.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	weet niet
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OOORDEEL NA DEELWAAR-NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Niet gecontroleerd*	Niet gecontroleerd**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Lichte achterstand*	Lichte achterstand**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling		De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Aanbouw 179 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Aanbouw 14 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gedaald op basis van verkoopcijfers van [nr.] en [nr.].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw van 85 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen aanbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Obv advertentie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is niet logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 140 m ²
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 15 m ²
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.

TOELICHTING	Goed in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet in het bestand. Waarde wijkt nu wel af.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gedaald op basis van onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling

ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is woon-winkelpand. Waarde lijkt te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huur van 120/m2, kapfactor van 9,9 is te onderbouwen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 24.000 ligt veel hoger dan vraaghuur. Marktgegevens in lijn met huurniveau. Kapfactor 9,4. Is wel echt een object om in te duiken en nader te controleren.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 34200. huurniveau 32500. beide in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	doelmatigheid 20% eg 10%. bouwjaar 2009. een oude boerderij is omgebouwd tot museum. bouwjaar lijkt niet te kloppen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	schietbaan en overige ruimte economische correctie van 35-60%. waarom de schietbaan is afgewaardeerd is niet duidelijk. lijkt erop dat hiervoor is gekozen omdat er geen archetype aanwezig is voor schietbanen. overige ev aannemelijk omdat gaat om oefenterrein/woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, de taxatieopbouw niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 20%, dc 15%, eg 15%. functionele correctie niet aannemelijk gezien bouwjaren van 2006 en 2007. Hier had onder in de bandbreedte gewaardeerd moeten worden in plaats van fc toe te passen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, de taxatieopbouw niet

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER

RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Samenwerkingsverband: Cocensus

Onderzoek uitgevoerd door: [naam] (slotgesprek)
[naam]
[naam]

Datum: 12 juni 2015 (startgesprek)
1 oktober 2015 (onderzoeksdag)
11 januari 2016 (slotgesprek)

Datum rapport: 9 november 2015 (concept)
19 februari 2016 (definitief)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Afdelingsmanager WOZ (startgesprek)
	[naam]	Senior Werkvoorbereider
	[naam]	Taxateur Woningen
	[naam]	Data-analist/Taxateur WOZ
	[naam]	Afdelingsmanager Gegevensbeheer & IT
	[naam]	Senior Gegevensbeheer
	[naam]	Medewerker Heffingen en Bezwaar
[naam]	Coördinator Heffingen en Bezwaar	

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij samenwerkingsverbanden waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat samenwerkingsverbanden de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/woz-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij van ten minste vier vooraf geselecteerde onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door het samenwerkingsband.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij Cocensus en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

Per geselecteerd onderdeel van het WOZ-proces geven wij een oordeel. Deze oordelen gezamenlijk leiden tot een eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Zowel voor de beoordeling van de afzonderlijke onderdelen van het WOZ-proces als voor het eindoordeel zijn "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" de mogelijke beoordelingen.

Het oordeel per onderdeel van het WOZ-proces is gebaseerd op de mate waarin de organisatie voldoet aan de verschillende beoordelingscriteria. In bijlage 1 zijn deze oordelen weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij Cocensus een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Deze organisatie is verantwoordelijk voor de gemeentelijke belastingwerkzaamheden en het WOZ-proces in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerhugowaard, Den Helder, Hillegom, Langedijk, Oostzaan en Wormerland.

De interne beheersingsmaatregelen van de organisatie hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beheer objectafbakening, verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid			■
2.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■		
3.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen		■	
4.	Bezwarenafhandeling		■	
Eindoordeel			■	

Conclusie en adviezen

De uitvoering van de Wet WOZ wordt door Cocensus voldoende beheerd door interne beheersingsmaatregelen. Dit eindoordeel baseren wij op het feit dat wij bij drie van de vier van de onderzochte onderdelen hebben vastgesteld dat de organisatie ten minste in voldoende mate voldoet aan de eisen die wij stellen aan de inrichting, de naleving en het effect van de interne beheersingsmaatregelen.

Ons belangrijke kritiekpunt richt zich op de wijze waarop de organisatie de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken borgt. Daarbij zien wij nog een aantal noodzakelijke verbeterpunten waarvan het (jaarlijks) per gemeente vormen van een expliciet eigen oordeel over de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid de belangrijkste is. Verder moeten er voor de uniforme registratie van de secundaire

objectkenmerken uitgangspunten worden opgesteld die ook door alle medewerkers worden toegepast.

Bij het onderdeel modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen vinden wij dat er sprake is van een voldoende niveau van beheersingsmaatregelen. Desondanks is onze beoordeling enigszins ambigu. Enerzijds signaleren wij dat:

- de door het taxatiemodel geprognoseerde WOZ-waarde relatief vaak door de taxateurs moeten worden aangepast om tot goede WOZ-taxaties te komen. Hierdoor is het bijvoorbeeld lastiger om de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen systematisch te beheersen. Overigens is het positief dat de organisatie dit risico onderkent en maatregelen heeft genomen om de taxatiemodellen van de woningen te verbeteren.
- de taxateurs van Cocensus de ruimte krijgen om een "eigen" werkwijze voor "hun" gemeente toe te passen. Dit leidt mogelijk tot een niet-uniforme werkwijze binnen Cocensus met alle risico's van dien.

Anderzijds hebben wij begin januari 2016 tijdens een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties vastgesteld dat er bij de gemeenten Den Helder, Haarlem en Heerhugowaard (dit zijn de enige gemeenten van Cocensus waar wij begin 2016 de kwaliteit van de taxaties van woningen hebben beoordeeld) sprake is van een consistente waardering met juiste onderlinge waardeverhoudingen.

Het onvoldoende vormen van een eigen oordeel, zoals beschreven in de voorgaande alinea over de objectkenmerken, zien wij ook terug bij het onderdeel bezwarenafhandeling. In onze optiek zou het lerend vermogen van Cocensus verbeteren als er jaarlijks een eigen onderzoek wordt uitgevoerd naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Op basis van dit onderzoek moeten conclusies worden getrokken en (eventueel) verbetermaatregelen worden genomen.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
1. Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek	6
2.1 Werkwijze	6
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	6
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen	7
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	8
3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen	9
3.1 Actuele ontwikkelingen	9
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	9
4. Bevindingen per proces	10
4.1 Beheer objectafbakening, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	10
4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	12
4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen	14
4.4 Bezwarenafhandeling	16
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria	17

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend startgesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ in de organisatie is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij op de onderzoeksdag de aspecten "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een slotgesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen in beginsel de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", maken wij soms gebruik van deelwaarnemingen. Wij realiseren ons dat de resultaten hiervan minder betrouwbaar zijn dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert echter dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de

WOZ-uitvoering. De organisatie heeft altijd de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "kan worden verbeterd" (rood), "naar behoren" (oranje) of "goed" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie (elk oordeel is ten minste gebaseerd op twee waarnemingen en als deze waarnemingen tot andere conclusies leiden, doen wij aanvullend onderzoek) en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria, aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt, aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties zoveel mogelijk volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "niet volden", "deels voldaan" of "voldaan".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt gebaseerd op de afzonderlijke oordelen van de door ons beoordeelde delen van het WOZ proces. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed". Als bij één van de delen een cruciaal element van beheersing ontbreekt, dan zal het eindoordeel zijn dat het proces op onderdelen moet worden verbeterd.

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn in samenspraak met Cocensus vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
■	Beheer objectafbakening	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Willekeurig geselecteerd
■	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt in het toezicht van de Waarderingskamer
□	Marktanalyse	Woningen	
■	Modelmatige waardebeoordeling en Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling	Woningen	Willekeurig geselecteerd

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
■	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Willekeurig geselecteerd
<input type="checkbox"/>	Waardering objecten in aanbouw		
<input type="checkbox"/>	Gegevenslevering aan de afnemers		

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van de "standaard" beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen.

3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van Cocensus hebben tijdens het verkennende gesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- De softwareconversie van het pakket Gouw 5 naar Gouw 7 zorgt dit jaar voor de nodige uitdagingen. De medewerkers schatten in dat de risico's die hiermee gepaard gaan op dit moment nog voldoende worden beheerst.
- De gemeente Den Helder is dit jaar (2015) toegetreden tot Cocensus. Het is het afgelopen jaar duidelijk geworden dat de WOZ-administratie van Den Helder op veel punten verbeterd moet weten. Cocensus laat daarom de gehele gemeente opnieuw inventariseren.
- Sinds een aantal jaren is er sprake van twee verschillende vestigingen van Cocensus. In beide vestigingen wordt in principe hetzelfde werkproces uitgevoerd en de afdelingen werken voor beide vestigingen.
- Het team data-analisten is dit jaar uitgebreid. Het doel daarvan is dat Cocensus meer modelmatig gaat taxeren.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Tijdens een onderzoek dat wij hebben gehouden op 19 en 23 januari 2015 hebben wij geconstateerd dat in de gemeenten Haarlem, Haarlemmermeer, Heerhugowaard en Langedijk het eigen onderzoek naar de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid een aandachtspunt is.

4. Bevindingen per proces

4.1 Beheer objectafbakening, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Dit deel van het onderzoek richt zich op de juiste, tijdige en volledige verwerking van de kadastrale mutaties en de kadastrale volledigheid van de WOZ-administratie. Als niet alle kadastrale percelen zijn verantwoord in de WOZ-administratie, worden sommige onroerende zaken mogelijk ten onrechte niet betrokken in de belastingheffing. Daarnaast wordt de belastingcapaciteit van een gemeente dan te laag vastgesteld en heeft zowel invloed op de algemene uitkering uit het Gemeentefonds van deze gemeente zelf als op de algemene uitkering die andere gemeenten ontvangen.

Ook in het kader van stelsel van basisregistraties is het van belang dat juistheid en de volledigheid van de aansluiting tussen de Basisregistratie Kadaster en de WOZ-administratie wordt beoordeeld. Veel van de basisregistraties uit dit stelsel leveren informatie en mutaties die van belang zijn voor de WOZ-uitvoering. Het gebruik van informatie uit deze basisregistratie is verplicht. Om te waarborgen dat de informatie uit deze basisregistratie op een doelmatige en consistente wijze wordt gebruikt en verwerkt, is het belangrijk dat ook de aansluiting van de WOZ-uitvoering op deze basisregistratie regelmatig wordt beoordeeld.

Wij verwachten dat de organisatie voldoende beheersmaatregelen neemt om de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de verwerking van de kadastrale mutaties aannemelijk te kunnen maken. Tevens verwachten wij dat de gemeente regelmatig de (kadastrale) volledigheid van de WOZ-administratie onderzoekt en eventuele onjuistheden herstelt.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
- De uniforme werkwijze die voor alle gemeenten binnen Cocensus wordt toegepast.	- Periodieke controles naar de juistheid van de verwerking van kadastrale mutaties [1].
Oordeel Waarderingskamer: Goed	

[1] Tijdens het slotgesprek hebben wij met de medewerkers van Cocensus besproken dat de huidige werkwijze met betrekking tot de beheersing van de juiste verwerking van de kadastrale mutaties voldoet aan alle kwaliteitseisen die wij stellen. Wij geven de organisatie in overweging om voor de borging van deze kwaliteitseisen een steekproefsgewijze controle in het werkproces op te nemen.

4.1.3 Conclusie

De juiste, tijdige en volledige aansluiting tussen de Basisregistratie Kadaster en de WOZ-administratie is bij Cocensus goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Deze conclusie baseren wij op de interviews die wij hebben gehouden met betrokken medewerkers en op basis van een beperkt aantal deelwaarnemingen die betrekking hadden op het naleving en het effect van de beheersingsmaatregelen. Er is sprake van een duidelijke werkwijze waarbij (nagenoeg) alle noodzakelijke beheersingsmaatregelen in het werkproces zijn opgenomen. Doordat er een senior medewerker fungeert als het aanspreekpunt bij complexe kadastrale mutaties denken wij dat de juistheid van de mutatieverwerking voldoende is geborgd. Aanvullend hierop zouden steekproefsgewijze controles kunnen worden ingezet om de juiste verwerking verder te borgen (zie bovenstaande: [1]).

Wel merken wij op dat aan de eisen die wij stellen aan het beoordelen van de juistheid van de reden van het buiten aanmerking laten van bepaalde kadastrale percelen vanaf dit jaar is voldaan. In onze beoordelingscriteria staat dat organisaties deze controle ten minste twee jaren hebben uitgevoerd (en dat ze dit aannemelijk kunnen maken). Vanwege het feit dat de organisatie deze controle dit jaar nog zal uitvoeren, hebben wij de constatering dat niet volledig is voldaan de beoordelingscriteria in dit onderzoek niet negatief meegewogen.

4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.2.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de organisatie dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zichzelf ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen. Het systematische gebruik van signalen uit bezwaar- en beroepsprocedures als onderdeel van de interne beheersing hebben wij in het kader van dit onderwerp beoordeeld, maar in paragraaf 4.4 gaan we daar uitgebreider op in.

4.2.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De borging van de tijdige en juiste verwerking van de omgevingsvergunningen - De systematische controle van objectkenmerken tijdens de marktanalyse 	<ul style="list-style-type: none"> - Het jaarlijks vormen van een eigen beeld van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. - De toepassing van de werkinstructie, met name voor de secundaire objectkenmerken (KULO-factoren)
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden	

4.2.3 Conclusie

Wij concluderen dat de borging van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden. Wij vinden het op de eerste van groot belang dat de organisatie regelmatig (ten minste jaarlijks) een eigen onderzoek uitvoert naar de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de fysieke werkelijkheid. De resultaten (conclusies, verbetermaatregelen) van dit onderzoek moeten voor ons waarneembaar zijn. Daarnaast kregen wij tijdens het onderzoek de indruk dat de secundaire

objectkenmerken niet uniform worden geregistreerd. Hieronder lichten wij onze bevindingen nader toe.

Tijdens ons onderzoek hebben we geconstateerd dat het reguliere proces voor het bijhouden van mutaties die voortkomen uit omgevingsvergunningen goed is geborgd. Er is naar voren gekomen dat de organisatie uitdagingen heeft met het tijdig en volledig ontvangen van omgevingsvergunningen van de deelnemende gemeenten. Ook de controles van objectkenmerken tijdens de PMA zijn in onze optiek voldoende geborgd.

Verder constateren wij dat de organisatie geen systematisch onderzoek doet naar de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Dit belemmert de beheersing omdat nu niet expliciet duidelijk is waar de objectkenmerken onvoldoende overeen komen met de werkelijkheid. Mogelijk worden hierdoor verbetermaatregelen, zoals de herinventarisatie van Den Helder, niet doelmatig ingezet.

Daarnaast constateren wij dat onvoldoende is geborgd dat objectkenmerken op uniforme wijze worden vastgelegd. Dit geldt met name voor het gebruik van secundaire objectkenmerken.

Op basis van interviews is bij ons het beeld ontstaan dat, hoewel er een werkinstructie is waarin voorschriften worden gegeven over hoe de secundaire objectkenmerken gebruikt moeten worden, de registratie van deze kenmerken niet altijd uniform plaatsvindt. Met name de kenmerken voor *kwaliteit* en *onderhoud* worden door elkaar gebruikt.

4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen

4.3.1. Inleiding

Het onderzoek heeft zich gericht op de maatregelen die de organisatie heeft genomen om te waarborgen dat de modelmatige waardebeoordeling en de bijbehorende kwaliteitscontrole van de WOZ-taxaties van de woningen tijdig en volledig plaatsvinden. Het belangrijkste doel hiervan is om te bereiken dat alle woningen tijdig voorzien zijn van een modelwaarde en dat deze modelwaarden tijdig worden gecontroleerd, zodat de waarden tijdig kunnen worden beschikt.

De kwaliteitsbewaking van de woningen geschiedt parallel aan de modelmatige waardebeoordeling. De kwaliteitsbewaking is dus geen activiteit die pas start "na afronding van de waardering". De kwaliteitsbewaking van de taxaties van woningen wordt opgesplitst in minimaal de volgende kwaliteitscontroles:

- controle aansluiting op marktniveau;
- controle onderlinge waardeverhoudingen;
- controle onderbouwing van de vastgestelde waarde.

4.3.2. Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De borging van de voortgang (tijdigheid) van de modelmatige waardebeoordeling. - Het feit dat de taxateurs elkaar kunnen vervangen. - Het feit dat de werkwijze van Cocensus leidt tot taxaties van een voldoende kwaliteitsniveau [1]. 	<ul style="list-style-type: none"> - De niet-uniforme werkwijze van de taxateurs die verantwoordelijk zijn voor de verschillende gemeenten. - Het werkproces zodanig inrichten dat de bevindingen van de taxateurs systematisch worden gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren. - Het beschrijven van de inhoud van de individuele- en eindcontroles (waarbij expliciet wordt beschreven hoe de onderlinge waardeverhoudingen moeten worden gecontroleerd).
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

[1] Dit hebben wij in januari 2016 vastgesteld tijdens een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeenten Den Helder, Haarlem en Heerhugowaard.

4.3.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van woningen voldoende is. Dit baseren wij enerzijds op de interviews die wij hebben gehouden in het kader van dit onderzoek en anderzijds op de resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties dat op 20 januari 2016 is uitgevoerd.

Eenzijds is er bij Cocensus sprake van een werkwijze die geschikt is voor een modelmatige benadering. Wij onderscheiden de volgende drie hoofdstappen:

1. Het waarderingsmodel voor woningen wordt door de data-analisten een paar keer gedraaid. Daarbij wordt het vooraf opgestelde kavel- en bijgebouwenmodel als uitgangspunt genomen.
2. Vervolgens zijn de taxateurs ervoor verantwoordelijk om de kwaliteit van de waardebeoordeling in "hun" gemeenten "groep voor groep" te controleren en te verbeteren. (Overigens kan de taxateur ervoor kiezen om tijdens die controles voor bepaalde groepen het model opnieuw door te rekenen, dat is wat anders dan het model "draaien" waarbij bijvoorbeeld de parameters opnieuw worden bepaald aan de hand van verkoopcijfers.)
3. Ten slotte wordt er door de afdelingsmanager (en de coördinator) een afsluitende eindcontrole uitgevoerd. De afdelingsmanager en de coördinatoren zijn daarnaast gezamenlijk verantwoordelijk voor de bewaking van de voortgang.

Wij vinden dat er bij Cocensus sprake is van een werkwijze waarin de belangrijkste stappen om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen wel zijn opgenomen. Wel plaatsen wij de volgende kritische kanttekeningen:

- Taxateurs controleren "groep voor groep" en hebben dan de bevoegdheid om de waarde per kubieke meter op basis van hun "professional judgement" aan te passen. Tijdens het onderzoek hebben wij begrepen dat er relatief vaak (mogelijk bij circa 50% van de woningen) van de door het model berekende waarde per eenheid wordt afgeweken. Hierdoor zijn er risico's voor de borging van de juiste onderlinge waardeverhoudingen tussen groepen. Het is wel positief te noemen dat de organisatie de intentie uitspreekt om meer modelmatig te gaan werken. Dit wordt gedaan door de rol van de data-analisten groter te maken en door in overleg met de softwareleverancier te werken aan een verbeterd taxatiemodel.
- Ook vinden wij het zorgelijk dat er tijdens het onderzoek is aangegeven dat de mate waarin wordt gewerkt, sterk afhankelijk is van de taxateur. Taxateurs krijgen de ruimte om een eigen werkwijze toe te passen en dat brengt risico's met zich mee.
- Vanuit de taxateurs wordt geen terugkoppeling gegeven aan de data-analisten over de werking van het model, dit gebrek aan "feedback" belemmert de mogelijkheden om het taxatiemodel van woningen te verbeteren. Er is in de planning geen ruimte om het model op basis van de signalen van taxateurs aan te passen.
- De inhoud van de eindcontroles die door de afdelingsmanager (en de teamleider) worden uitgevoerd is niet voor iedereen duidelijk. Ook hebben wij geen beschrijving (werk-instructie) van de individuele- en eindcontroles gezien.

4.4 Bezwarenafhandeling

4.4.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de organisatie aannemelijk kan maken dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeveranderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de organisatie waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet voorkomen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en dat individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De toepassing van het vierogen principe bij de beslissing op een bezwaarschrift. - De wijze waarop de tijdigheid van de bezwarenafhandeling wordt geborgd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van een jaarlijks eigen onderzoek naar de resultaten afhandeling van bezwaarschriften. - Het trekken van conclusies en het nemen van maatregelen op basis van dit onderzoek.
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

4.4.3 Conclusie

De afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Onze belangrijkste bevinding is dat Cocensus (nog) geen expliciete conclusies trekt uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Hierdoor hebben wij niet kunnen vaststellen dat de organisatie de juiste maatregelen neemt om de WOZ-administratie te verbeteren en dat bezwaarschriften worden voorkomen. Met name gezien de verschillen tussen de samenstelling van het objectenbestand van gemeenten, tussen de oorspronkelijke kwaliteit van de WOZ-administraties (op het moment dat gemeenten toetraden tot Cocensus) is het waarschijnlijk dat er wel sprake is van kwaliteitsverschillen. Mogelijk bieden de resultaten van de bezwarenafhandeling aanknopingspunten om inzicht te krijgen in de kwaliteitsverschillen.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

	Aspect	Beoordelingscriteria	
Beheer objectafbakening	Inrichting	Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	[1]
		Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	
		Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij de grondoppervlakte in de WOZ-administratie wordt vergeleken met de gemeentelijke oppervlakte in de Basisregistratie Kadaster. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij het aantal gekoppelde en niet-gekoppelde kadastrale percelen in de WOZ-administratie wordt vergeleken met het totaal aantal kadastrale percelen in de Basisregistratie Kadaster. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object. Deze controle is ten minste gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	[2]
	Naleving	De maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	[1]
		De maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de	

	Aspect	Beoordelingscriteria	
		laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De resultaten van jaarlijkse controle waarbij de grondoppervlakte in de WOZ-administratie wordt vergeleken met de gemeentelijke oppervlakte in de Basisregistratie Kadaster zijn waarneembaar voor de laatste twee jaar.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij het aantal gekoppelde en niet-gekoppelde kadastrale percelen in de WOZ-administratie wordt vergeleken met het totaal aantal kadastrale percelen in de Basisregistratie Kadaster zijn aannemelijk of waarneembaar voor de laatste twee jaar.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object zijn waarneembaar voor de laatste twee jaar.	[2]
	Effect	Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties juist zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	[1]
		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties volledig zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties tijdig zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Er kan worden aangetoond dat de oppervlakte in de WOZ-administratie overeen komt met de kadastrale oppervlakte van de gemeente (marge van 1%), of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Er kan worden aangetoond dat alle percelen in de WOZ-administratie zijn opgenomen, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	
		Er kan worden aangetoond dat alle vrijgestelde kadastrale percelen terecht zijn vrijgesteld, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	[2]

- [1] Aan dit criterium is grotendeels voldaan doordat er een senior medewerker de taak heeft gekregen om bij complexe mutaties de andere medewerkers te ondersteunen.
- [2] De beoordeling van de juistheid van het buiten aanmerking laten van bepaalde kadastrale percelen wordt vanaf dit jaar uitgevoerd. Het is de bedoeling dat de juistheid van de vrijstelling van alle vrijgestelde percelen jaarlijks opnieuw wordt beoordeeld.

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bijhouding objectkenmerken	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze woningen actueel en juist zijn.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.	Niet beoordeeld
		In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?	
		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?	
	Naleving	De maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	Niet beoordeeld
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.	
		De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.	
	Effect	Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	Niet beoordeeld
		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	
		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	Niet beoordeeld

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles woningen	Inrichting	Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	

		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling (waarde oud-nieuw) centraal staat.	
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staat.	[1]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	[2]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling centraal staat.	[2]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.	[2]
		Het werkproces is zodanig ingericht dat resultaten van controles nog bij dezelfde herwaardering kunnen worden gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	[3]
		In werkproces zijn controles opgenomen dat op 1 december alle woningen zijn getaxeerd en gecontroleerd.	
	Naleving	De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt systematisch worden uitgevoerd.	
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd .	
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd.	[1]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	[2]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waardeontwikkeling centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	[2]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal	[2]

		staan.	
		Het organisatie kan laten zien dat de resultaten van controles zijn gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	[3]
		De organisatie kan aantonen of aannemelijk maken dat de controles die betrekking hebben op de voortgang van de herwaardering maandelijks worden uitgevoerd.	
	Effect	De individuele controles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	
		De individuele controles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	
		De individuele controles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen (gelijke objecten hebben gelijke waarde).	[1]
		De eindcontroles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	[2]
		De eindcontroles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	[2]
		De eindcontroles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	[2]
		Er is sprake van een werkwijze waarbij woningen zoveel mogelijk op een modelmatige wijze worden getaxeerd. (Dit aantal groeit, maar mag in elk geval niet kleiner worden.)	[3]
		De vorige herwaardering is (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of er waren maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	
		De huidige herwaardering verloopt (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of zijn maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	

[1] Taxateurs controleren "groep voor groep" en hebben dan de bevoegdheid om de waarde per kubieke meter op basis van hun "professional judgement" aan te passen. Dit heeft risico's voor

- de borging van de juiste onderlinge waardeverhoudingen.
- [2] Deze controles worden waarschijnlijk door het afdelingshoofd en/of door de coördinator uitgevoerd. Het is niet voor iedereen precies duidelijk wie wat doet.
- [3] Het model wordt niet in het jaar zelf geoptimaliseerd op basis de resultaten van bestandscontroles. Daarnaast zijn er waarschijnlijk ook verschillen tussen taxateurs in de mate waarin ze modelmatig denken en werken. Wel hebben wij waargenomen dat de organisatie de wens heeft om meer modelmatig te gaan werken.

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bezwaren-afhandeling	Inrichting	De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend in hetzelfde jaar worden verzonden.	
		De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend binnen 6 weken worden verzonden.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat de beslissingen door ten minste twee personen worden opgesteld.	
		Het werkproces voor de taxatie-technische beoordeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat in situaties waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde vermindert, altijd een taxatie-technische intercollegiale toetsing plaatsvindt.	[1]
		Er gelden richtlijnen en/of leesbaarheidseisen waaraan een beslissing op een bezwaarschrift aan moet voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de eisen die de Waarderingskamer hierover heeft opgesteld.	
		Het werkproces voor de het bepalen van de nieuwe WOZ-waarde van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften borgt dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing in de objectkenmerken en een modelmatige doorrekening hiervan.	
		Het werkproces van de gemeente borgt dat bij waardeverminderingen ook een beoordeling van het domino-effect plaatsvindt.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Als vast onderdeel van het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften voert de gemeente jaarlijks voor 1 november een systematisch onderzoek uit naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Dit onderzoek bevat ten minste de controles zoals beschreven in het Beoordelingsprotocol Bezwarenafhandeling	[2]
	Naleving	De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is om de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften door ten minste twee personen te laten opstellen.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij waardeverminderingen van meer dan 20% altijd een intercollegiale taxatie-technische toetsing plaatsvindt.	
		Het geautomatiseerde systeem van de gemeente waarmee de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften worden opgesteld, dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast (OF de medewerkers maken aannemelijk dat de eigen richtlijnen van de gemeente systematisch worden toegepast).	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften de nieuwe waarde modelmatig wordt bepaald.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften eventuele domino-effecten bij andere WOZ-objecten systematisch worden beoordeeld.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Uit een vastlegging blijkt dat een systematisch onderzoek naar de resultaten van de WOZ-bezwaarschriften het afgelopen jaar voor 1 november is uitgevoerd.	
	Effect	Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
		De gemeente kan van drie willekeurig gekozen WOZ-bezwaarschriften laten zien welke twee medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van de beslissing.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen beslissing op een WOZ-bezwaarschrift, waarbij de waarde meer dan 20% is verlaagd, laten zien welke twee taxateurs hierbij zijn betrokken.	
		De gemeente van drie willekeurig gekozen beslissingen op WOZ-bezwaarschriften laten zien dat de eigen richtlijnen met betrekking tot zijn toegepast.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift laten zien dat de nieuwe waarde modelmatig is bepaald.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift van een woning laten zien dat het domino-effect is beoordeeld.	
		Op basis van de resultaten van het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn conclusies getrokken.	
		Op basis van de conclusies over het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn indien daar aanleiding voor is realistische verbetermaatregelen genomen.	

- [1] Meerdere medewerkers geven aan dat grote waardeverminderingen onderling altijd worden besproken.
- [2] Als er bij Cocensus signalen uit bezwaarschriften (systematisch) worden gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren, dan is dat vooral impliciet.

VERSLAG

Van het onderzoek interne beheersing op 17 november 2016 bij Cocensus (locatie: Jupiterstraat 160, Hoofddorp)

Aanwezig: [naam] (Waarderingskamer)
 [naam] (Cocensus)
 [naam] (Cocensus, aanwezig bij de start van het gesprek)
 [naam] (Waarderingskamer)

1. Inleiding

Eind 2015 heeft de Waarderingskamer een onderzoek uitgevoerd naar de interne beheersing van de WOZ-uitvoering door het samenwerkingsverband Cocensus. Dit onderzoek heeft geleid tot een eindrapportage met een eindoordeel "voldoende". Om te volgen in hoeverre deze eindrapportage is gebruikt om het WOZ-proces van Cocensus verder te optimaliseren, heeft hierover op 17 november 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen medewerkers van Cocensus en de Waarderingskamer.

In dit gespreksverslag beschrijven wij, per onderwerp dat in 2015 is beoordeeld, de conclusies die wij destijds hebben getrokken en de veranderingen die sindsdien hebben plaatsgevonden. Als laatste beschrijven wij de afspraken die wij met Cocensus hebben gemaakt.

2. Conclusies onderzoek interne beheersing 2015 en huidige situatie

2.1. Onderwerp: Beheer objectafbakening, verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid

Conclusies onderzoek interne beheersing 2015

Voor dit onderwerp zijn in ons onderzoek van 2015 geen verbeterpunten naar voren gekomen.

Huidige situatie

De huidige situatie voor wat betreft de beheersing van de aansluiting tussen de Basisregistratie Kadaster en de Basisregistratie WOZ hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.

De wijze waarop het Kadaster de mutaties aanlevert is vanaf 1 januari 2016 wel ingrijpend veranderd. In de overgangsfase zijn een aantal knelpunten gebleken, maar die zijn allemaal opgelost. Het proces loopt nu weer naar tevredenheid.

2.2. Onderwerp: Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties

Conclusies onderzoek interne beheersing 2015

Voor dit onderwerp was onze belangrijkste conclusie in 2015 dat er nog sprake was van een aantal noodzakelijke verbeterpunten, waarvan het (jaarlijks) per gemeente vormen van een expliciet eigen oordeel over de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid de belangrijkste was.

Huidige situatie

Op dit moment heeft Cocensus nog geen eigen analyse uitgevoerd naar de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de fysieke werkelijkheid. Voor de beheersing hiervan steunt de organisatie op de "alertheid" van de medewerkers die dagelijks met de data werken. Als er sprake is van tekortkomingen hebben taxateurs en werkvoorbereiders de mogelijkheid om deze te herstellen, bijvoorbeeld door veldcontroles uit te voeren. Het is niet duidelijk met welke frequentie deze verbetermaatregelen worden ingezet en wat hiervan de resultaten zijn.

Cocensus heeft wel aantoonbaar ingezet op het uniformeren van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie. De gemeenten die deelnemen aan Cocensus hadden de administratie niet allemaal op dezelfde wijze ingericht. Zo werden bijvoorbeeld garages in sommige gemeenten geregistreerd als deelobject zonder dat daarbij de grootte werd geregistreerd en in andere gemeenten werd van garages de oppervlakte of de inhoud geregistreerd. Cocensus is bezig om dergelijke (administratieve) inconsistenties op te lossen. Het is de verwachting van Cocensus dat dit een positief effect zal hebben op de werking van het taxatiemodel.

2.3. Onderwerp: Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen

Conclusies onderzoek interne beheersing 2015

Onze conclusie was dat de beheersing van de kwaliteit van de woningtaxaties door Cocensus voldoende was, maar dat er nog wel verbetermogelijkheden zijn.

Het belangrijkste verbeterpunt kwam voort uit onze conclusie dat de taxateurs relatief vaak geneigd waren om in te grijpen op de door het model voorgestelde modelwaarde. Hierdoor wordt het risico van onjuiste onderlinge waardeverhoudingen groter.

Daarnaast vonden wij dat de taxateurs relatief veel ruimte kregen om hun eigen werkwijze toe te passen. Ten slotte constateerden wij dat de inhoud van de eindcontrole van de taxaties door de afdelingsmanager en de teamleider niet inzichtelijk waren.

Huidige situatie

Door de hierboven (in paragraaf 2.2) beschreven uniformering van de WOZ-administratie is de noodzaak voor taxateurs om handmatig in te grijpen waarschijnlijk minder groot. Op basis van de voortgang van de huidige herwaardering (naar waardepeildatum 1 januari 2016) concludeert de afdelingsmanager dat het model betere resultaten levert. Ook stuurt de afdelingsmanager op de aantallen/percentages objecten waarvan de waarde volledig modelmatig, dat wil zeggen zonder handmatig ingrijpen van de taxateur, tot stand komt.

De overige twee verbeterpunten komen in januari 2017 aan de orde als wij de kwaliteit van de WOZ-taxaties van de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer zullen beoordelen.

2.4. Onderwerp: Bezwarenafhandeling*Conclusies onderzoek interne beheersing 2015*

Ook voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften concludeerden wij dat deze voldoende is geborgd door interne beheersingsmaatregelen, maar dat er nog wel verbeteringen mogelijk zijn. Onze belangrijkste bevinding was dat Cocensus (nog) geen expliciete conclusies trekt uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Als gevolg hiervan kan niet worden aangetoond dat er een lerend effect uitgaat van de WOZ-bezwaarschriften.

Huidige situatie

Cocensus heeft nog geen bezwarenanalyse uitgevoerd omdat de bezwaarschriften nog niet volledig zijn afgehandeld. Cocensus zal de bezwarenanalyse de komende maanden uitvoeren.

Wel benadrukt de afdelingsmanager dat alle objecten waarvoor vorig jaar bezwaar is aangetekend extra zijn beoordeeld door de taxateurs. Dit geldt overigens ook voor de objecten die zijn verkocht in 2014 en 2015. Beide controles zijn een vast onderdeel van het werkproces van Cocensus en de resultaten van deze "nakijkacties" worden opgenomen in controlelijsten.

3. Conclusies

Wij concluderen dat er na het laatste onderzoek weliswaar een aantal zinvolle veranderingen hebben plaatsgevonden (in het bijzonder het verbeteren van de consistentie van de geregistreerde gegevens waardoor de "performance" van het taxatiemodel verbetert, maar dat ook dat een aantal verbeterpunten nog niet zijn opgepakt.

Gezien de belangrijkste nog "openstaande" verbeterpunten lijkt het realistisch om in de loop van 2017 opnieuw te beoordelen of ons algemene oordeel kan worden aangepast. Dit doen we door opnieuw een "onderzoek interne beheersing" uit te voeren. Het is van belang dat Cocensus zich, als vast onderdeel van het werkproces, een beeld gaat vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid en dat er een (kwantitatieve) bezwarenanalyse is uitgevoerd (voor de bezwaren die zijn ingediend tegen beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015).

Bij de vraag wanneer het algemene oordeel kan worden heroverwogen betrekken wij natuurlijk ook de resultaten van de onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties die wij begin 2017 zullen uitvoeren.

4. Afspraken

We spreken af dat we in januari 2017 de kwaliteit van de taxaties van de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer bij Cocensus zullen beoordelen.

In de loop van 2017 voeren we opnieuw een onderzoek interne beheersing uit bij Cocensus. Daarbij wordt de Waarderingsinstructie 2017, die per 1 januari 2017 van kracht is, als uitgangspunt genomen.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Den Haag

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 11 december 2014

Datum rapport: 27 januari 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Manager afdeling Taxatie & Vastgoedinformatie
	[naam]	Procesmanager Taxaties
	[naam]	Senior WOZ-adviseur
	[naam]	Senior taxateur
[naam]	Senior taxateur	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	oktober 2014	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de secundaire objectkenmerken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd vanwege het zeer geringe aantal agrarische objecten	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen.	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Uw huidige taxatiemodel bij grondgebonden woningen kan nog niet op modelmatige wijze omgaan met de verschillen in grondoppervlakten voor woningen.

Op dit moment kan het model ook nog niet op modelmatige wijze omgaan met de verschillen in de secundaire objectkenmerken. In het IBS vernieuwingsprogramma is het werken met secundaire objectkenmerken opgenomen. Dit vergt arbeidsintensieve integrale inventarisatie, wat in 2014 een start heeft gevonden. Naar verwachting zullen in 2015 en 2016 ook de taxatiemodellen hierop worden aangepast. Na de integrale inventarisatie zal het beheren van deze secundaire objectkenmerken de nodige inspanning vergen. We zien dat het advies van de Waarderingskamer in eerdere jaren is dus ter harte genomen, maar op dit moment nog niet heeft geleid tot aanpassing van de modellen.

Door de huidige werkwijze komen de verschillen wel voldoende tot uitdrukking in de waarde. Dit gebeurt door het uitvoeren van intensieve controles. Deze controles leiden uiteindelijk tot een kwalitatief zeer goede WOZ-waarden, echter de handmatige wijze van het verwerken van de verschillen in de WOZ-waarden is risicovol. Wij adviseren u daarom ook om uw model dusdanig te optimaliseren dat de verschillen in grondoppervlakten bij grondgebonden woningen en secundaire kenmerken op een meer modelmatige wijze worden verdisconteerd in de WOZ-waarden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	17
8. Incourante niet-woningen.....	22
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	26
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	33
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	37

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren maar door een alternatief is wel een bestandsanalyse uitgevoerd. Deze was echter niet zo volledig als wanneer er een Stuf-TAX was geleverd.

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	oktober 2014
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?	35%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	oktober 2014
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?	100%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeelte) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - vergelijking van kenmerken, waaronder GO, mbv iWOZ
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - memovelden in de administratie - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	154240
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	48,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	170927
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	54,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Eigen rapportages
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Meer dan 100.000
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Na de conversie bleek dat slechts 2% van alle objecten een gebruiksoppervlakte had dat niet aan de BAG nauwkeurigheidseisen voldeed. Voor de gemeente Den Haag waren deze eisen echter te tolerant om tot een goede WOZ-waarde te komen en is een veel strengere eis gehanteerd, waardoor bij veel objecten de gebruiksoppervlakte is gewijzigd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De komende periode gaat de gemeente de rest van de oppervlakten controleren en de secundaire kenmerken verder optimaliseren.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	oktober 2014	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd. Bij één op één bezwaren van particulieren voert de gemeente altijd een veldcontrole uit.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door de zeer intensieve buitencontroles en signalen vanaf andere afdelingen
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	De gemeente heeft hier een plan voor dat er in voorziet dat alle objecten de komende periode worden gecontroleerd

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de secundaire objectkenmerken is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering

van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcities moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet besproken
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m september 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u de controles naar de kwaliteit van de taxaties afgerond?	december 2014
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-2,5%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-2,0%	-%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,5%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,98	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,98	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	0,970	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	0,980	-		
Ratio 1e helft 2014	0,970	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,970	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0,970	-		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio eengezins.	0.980	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.980	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.980	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Het model biedt standaard 10 verkoopcijfers aan. Op basis van strafpunten wordt de onderbouwing bepaald.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Onderbouwingen met relatief veel strafpunten worden gecontroleerd.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Circa 5%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeed kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	sectoren, locatieklasse, grootteklasse (vvo)
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo ja, hoe is deze verdere indeling bepaald?	sectoren, locatieklasse, grootteklasse (vvo)
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	n.v.t.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m september 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	individuele objectkenmerken, leegstand, kansrijk/kanshebbend/kansarm
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE *	BESTANDSANALYSE**
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-7,5%	-6,6%
Waardeontwikkeling kantoren	-10,0%	-7,5%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-8,0%	-7,1%
Waardeontwikkeling winkels	-8,0%	-7,6%
Waardeontwikkeling horeca	-6,0%	-6,1%

* opgave gemeente is een prognose van de percentages

** bestandsanalyse is een tussentijdse analyse van reeds gewaardeerde objecten. Deze percentages kunnen nog fluctueren

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);

- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De modelmatige waardebepaling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	signalen adhv bouwvergunningen door de werkvoorbereiders ter plaatse, adhv bezwaren door de taxateurs zelf. Verzorgingstehuizen opgenomen ivm werktuigenvrijstelling.
Wanneer heeft u de controles naar de kwaliteit van de taxaties afgerond?	december 2014
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-3,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-3,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de stichtingskosten	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De hoogte van de functionele afschrijving	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Toepassing taxatiewijzers	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Niet gecontroleerd*	Niet gecontroleerd**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddelde woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Sprake van achterstallig onderhoud geconstateerd nav een bezwaarschrift 2011.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Particuliere woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwoning [verhuurder].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verlaagd vanwege achterstallig onderhoud en is verkocht in 2013 voor 485.000. Dit is inmiddels weggewerkt. 3 bouwlagen. Deze waarde is wel laag (taxatiewaarde na verbouwing 600.000), maar gelet op het recente verkoopcijfer begrijpelijk. Advies om wel in de toekomst te herzien.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vanwege bezwaarschrift verlaagd. 4 bouwlagen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen bezwaar 4 bouwlagen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Geen badkamer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Samenvoeging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderlinge waardeverhoudingen niet logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderlinge waardeverhoudingen niet logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs met bedingen en iets onder de markt. Wordt nog gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoopcijfer 180.000 voor 3 objecten nadien gesplitst in 4 objecten. Aantal m2 klopt nog niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inclusief berging 26 m2 en 52m2 grond meer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Er wordt nog niet met secundaire kenmerken gerekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze wordt nog gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs met bedingen en iets onder de markt. Wordt nog gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Deze wordt nog gecontroleerd.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 24000 kapfactor 9,2. vraagprijs erg ambitieus, pand staat al lange tijd te koop. waarde aannemelijk.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 133674, kapfactor 8,3. kansloos pand in een kansloze buurt. vraagprijs te hoog
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 27000, huurniveau 34512 te hoog gezien vraaghuur. nog te controleren. waarde wel in lijn met vraagprijs.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 11820. huurniveau 8445 kapfactor 9,2. pand staat tevens te huur/te koop als woning. voor gebruik als kantoor is het veel minder geschikt, daarom lagere waarde te verklaren.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	waarde 4% hoger dan vraagprijs. wpd 2014 kent een prijsdaling van 8% tov 2013 daarom waarde aannemelijk
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 54358 kapfactor van 9,5. mooi in lijn.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 3500 kapfactor van 10. vergelijkbare unit verhuurd voor 162/m2 in lijn met waarde. vraaghuur totaal niet realistisch
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 14637. kapfactor 9,5. betreft pand in Chinatown. vraaghuur niet realistisch, waarde reëel.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 19000 kapfactor 9,7. in lijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 123215 kapfactor van 12,2. bovenste etages veel minder waard dan begane grond.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 172810 in lijn met huurniveau van 172136. kapfactor 9,3 goed onderbouwd adhv bezwaren en marktgegevens. in 2005 gekocht voor 1.852.500.waarde aannemelijk.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

TOELICHTING	vraaghuur 95/m2. huurniveau 78/m2 in lijn. kapfactor van 8,8 helft staat nog leeg, waarde daarom aannemelijk
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 165.000 in lijn met huurniveau van 130.758 kapfactor 9,4 te onderbouwen. vraagfactor 10,8. waarde aannemelijk
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	1200000
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 18600 huurniveau 8600. oppervlakte komt niet overeen. dit controleren om te bepalen of waarde realistisch is.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Afschrijving BG 15%, EG 15%. ruimte tekort voor normale bedrijfsvoering, vanwege ouderdom hogere gebruikskosten, pand uit 1918.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	BG 10%, EG 15%, functionele correctie nav bezwaar. indeling wijkt af van ideale indeling en onderhoudsproblemen
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude [naam]-complex, gaat weg. BG 25%, EG 15%. wordt niet meer geïnvesteerd omdat terrein wordt herontwikkeld, achterstallig onderhoud. Voetbal ook steeds minder populair.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Schoolgebouw beroepsonderwijs staat structureel voor meer dan de helft leeg. EG daarom 60%.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	afbakening is veranderd. functionele veroudering van 67,27% omdat gebouw helemaal niet gebouwd is voor basisonderwijs. tevens deel vrijstelling ivm gebedsruimte
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	eigenaar gemeente Leidschendam-Voorburg. nieuwe velden (honkbal en korfbal) aangelegd en lichtmasten en hekwerken. Daarom is de waarde verhoogd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER

RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Gemeente: Den Haag

Onderzoek uitgevoerd door: [naam]
[naam]

Datum: 8 mei 2017 (startgesprek)
14 september 2017 (onderzoeksdag)
29 november 2017 (slotgesprek)

Datum rapport: 25 oktober 2017 (conceptrapport)
30 november 2017 (definitief rapport)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam]	Applicatiebeheerder IBS
	[naam]	Marktanalist / Procescoördinator
	[naam]	Teammanager (waarnemend)
	[naam]	Applicatiebeheerder IBS
	[naam]	Procescoördinator
	[naam]	Senior adviseur

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij gemeenten waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie 2017, in de normatiek die op de site

<http://www.waarderingskamer.nl/kwaliteitseisen> te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij de interne beheersing van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij de gemeente Den Haag en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

In bijlage 1 is per beoordelingscriterium ons oordeel weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de gemeente Den Haag een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de gemeente hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Bijhouding objectkenmerken		■	
2.	Permanente marktanalyse woningen			■
3.	Bezwarenafhandeling			■
4.	Synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ			■
Eindoordeel				■

Conclusie en adviezen

De uitvoering van de Wet WOZ wordt door de gemeente Den Haag goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Er is sprake van een klassieke werkwijze die steunt op de individuele kwaliteit van de (senior) taxateurs en waarbij dit tot goede resultaten leidt. We ondersteunen het door de gemeente zelf aangedragen verbeterpunt om op korte termijn modelmatig te gaan werken, waarbij data-analisten een belangrijke rol krijgen in het werkproces. Dit betekent dat de gemeente beter gaat voldoen aan de in de Waarderingsinstructie 2017 beschreven cyclische werkwijze waarbij een gemeenten het taxatiemodel jaarlijks in een aantal stappen moet optimaliseren. Het zal bijvoorbeeld ook betekenen dat de secundaire kenmerken (LUKO's) een onderdeel van het taxatiemodel worden. Het systematisch in beeld brengen van het kenmerk "kwaliteit" is dan nog een belangrijk aandachtspunt.

Wij hebben vastgesteld dat een aantal aspecten van de interne beheersing impliciet worden uitgevoerd, zoals de evaluatie van de bezwaren of het onderzoek naar de kwaliteit van de objectkenmerken. Wij verwachten dat de volgende keer dat deze maatregelen meer expliciet

(aantoonbaar door middel van een vastlegging) aanwezig zijn. Tijdens het slotgesprek over dit onderzoek heeft de gemeente aangegeven dat de genoemde evaluatie vanaf 2018 een vast onderdeel van het werkproces zal worden. Op dit moment is het een onderdeel van het ontwikkelplan van de afdeling.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
1. Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek	6
2.1 Werkwijze	6
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen.....	6
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen.....	7
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	8
3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen....	9
3.1 Actuele ontwikkelingen.....	9
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	9
4. Bevindingen per proces.....	10
4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	10
4.2 Permanente marktanalyse woningen	12
4.3 Bezwarenafhandeling	14
4.4 Synchron houden Landelijke Voorziening WOZ.....	16
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria.....	18

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend gesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ primair wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij de "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een slotgesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgsafspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen.

Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden doorgaans wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering. Gemeenten hebben altijd de mogelijkheid om met een statistisch

verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria te nemen. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij steeds dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Beheer objectafbakening		
<input checked="" type="checkbox"/>	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt Waarderingskamer
<input checked="" type="checkbox"/>	Marktanalyse		Random geselecteerd
<input type="checkbox"/>	Modelmatige waardebeoordeling		
<input type="checkbox"/>	Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling		
<input checked="" type="checkbox"/>	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Speerpunt Waarderingskamer
<input type="checkbox"/>	Waardering objecten in aanbouw		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gegevenslevering aan de afnemers	Synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ	Geselecteerd op verzoek van de gemeente

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Vakbekwaamheid		
<input type="checkbox"/>	Beheersing datakwaliteit en data-integriteit		

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van de "standaard" beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen.

Onze beoordelingscriteria hebben zich de afgelopen jaren doorontwikkeld, onder andere als gevolg van de ontwikkeling van de Waarderingsinstructie 2017. Dit betekent dat er bij sommige onderwerpen sprake is van een uitbreiding of van een aanscherping van de beoordelingscriteria die tijdens het vorige onderzoek (dat in 2013/2014 is uitgevoerd) zijn toegepast. De beoordelingscriteria zijn tijdens het startgesprek op hoofdlijnen met de gemeente besproken.

3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van de gemeente Den Haag hebben tijdens het startgesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- Door het vertrek van het afdelingshoofd (Taxaties & Vastgoedinformatie) is ook de wijze van aansturing van het werkproces in zekere mate gewijzigd. De medewerkers van de gemeente hebben zowel tijdens het startgesprek als tijdens de onderzoeksdag aangegeven dat het werkproces "in control" is.
- Per 1 oktober 2017 is er een nieuw afdelingshoofd aangesteld.
- De gemeente Den Haag is op 27 december 2016 aangesloten op de LV WOZ. Omdat de gemeente een eigen systeem heeft (IBS) was dit geen regulier traject.
- De modernisering van het IBS wordt onderzocht.
- De gemeente onderkent dat het bestaande taxatiemodel moet worden gemoderniseerd / vervangen. Dat betekent dat er wellicht ook andere medewerkers moeten worden aangetrokken en dat de werkprocessen anders zullen gaan verlopen.
- De BBMI Branchbrede meetinstructie (werkwijze met WOZ-deelobjecten) wordt opgepakt in 2018. Dit loopt synchroon met de landelijke overgang van inhoud naar oppervlakte.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

In vorige onderzoeken hebben wij geconstateerd dat de taxatieresultaten goed zijn, maar dat handmatige werkwijze bij het doen totstandkomen van de WOZ-taxaties als risico moeten worden beschouwd. Daarbij heeft de gemeente aangegeven het taxatiemodel in 2015 en 2016 zou worden aangepast. Tijdens dit onderzoek hebben wij echter vastgesteld dat dit niet is gerealiseerd.

4. Bevindingen per proces

4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de gemeente dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat gemeenten ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> • De primaire kenmerken zijn aantoonbaar goed in overeenstemming met de werkelijkheid. • De afdeling is gemandateerd bronhouder voor attribuut gebruiksoppervlakte in de BAG en bewaakt deze koppeling. • Alle verschillen (6000 bouwjaren, 1000 bergingen) zijn in beeld en zullen in 2018 worden opgelost. • Ligging (een van de LUKO-kenmerken) is integraal bepaald, maar nog geen onderdeel van het model. • Er is een goede fotowijzer voor de LUKO-kenmerken beschikbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> • iWOZ is belangrijke motor, maar nog geen bron van stuurinformatie. • Er wordt nog niet systematisch geregistreerd wanneer kenmerken zijn gecontroleerd (record 25). • Er is nog geen expliciet eigen onderzoek naar de kwaliteit van de kenmerken, omdat de gemeente een aantal integrale acties heeft uitgevoerd om de "nul situatie" in beeld te brengen.

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

4.1.3 Conclusie

De interne beheersing van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken bij de gemeente Den Haag is voldoende.

Ons belangrijkste aandachtspunt is dat de beheersing en registratie van de secundaire kenmerken (LUKO's) voor verbetering vatbaar is. Dit geldt met name voor het kenmerk "kwaliteit", de overige kenmerken zijn actueel. De overige secundaire kenmerken zijn weliswaar integraal in beeld gebracht, maar worden nog niet systematisch bijgehouden. Daarnaast constateren wij dat de LUKO's nog niet modelmatig worden gebruikt, maar impliciet in de vierkante meterprijs tot uitdrukking komen (door handmatig ingrijpen van de taxateur). Omdat de secundaire objectkenmerken (LUKO's) veel invloed op de marktwaarde van onroerende zaken vinden wij dat ze op een systematische wijze in de WOZ-waardebepaling moeten worden betrokken. Daarom benadrukken wij het belang van de door de gemeente gewenste modernisering van het taxatiemodel en wij zullen deze modernisering met belangstelling volgen.

Een tweede aandachtspunt is dat de gemeente de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken meer expliciet moet aantonen, door er (ten minste) jaarlijks een eigen onderzoek naar te doen.

Overigens ondersteunen wij de (zeer) systematische wijze waarop de gemeente Den Haag de objectkenmerken inventariseert aan de hand van de duidelijke taxatiewijzer die hiervoor is opgesteld. Als de twee hierboven genoemde aandachtspunten worden opgepakt, is een oordeel "goed" voor dit onderwerp gerechtvaardigd.

4.2 Permanente marktanalyse woningen

4.2.1 Inleiding

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 waardebeoordeling. 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.

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

- de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig wordt uitgevoerd. Dat betekent 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;
- van elk verkoopcijfer is bepaald of het verkoopcijfer geschikt is voor gebruik als onderbouwing van de WOZ-waarde op het taxatieverslag;
- jaarlijks conclusies worden getrokken over de mate waarin de verzamelde en geregistreerde objectkenmerken een goede basis zijn voor de modelmatige waardebeoordeling;
- jaarlijks conclusies worden getrokken op basis van de signalen uit de marktanalyse over de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken en over de kwaliteit van de vastgestelde WOZ-waarden.

4.2.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Het grote aantal controles ter plaatse (taxateurs bezoeken de "peilpunten" in het kader van de PMA). • De samenwerking tussen de taxateurs en de senior taxateurs, waarbij een inhoudelijke controle plaatsvindt (taxateurs "prijzen" verkochte woningen en senioren controleren dit). • Het systematische gebruik van gegevens uit iWOZ en inlichtingenformulieren 	<ul style="list-style-type: none"> • Het individueel prijzen/waarderen van referentieobjecten is risicovol omdat het kan leiden tot een zekere mate van subjectiviteit in de waarderingen (om het optreden van dit risico te beperken wordt er een functiescheiding toegepast).

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none">De aanvullende taxaties van peilpunten (fictieve verkoopcijfers) die door een externe taxateur worden uitgevoerd	
Oordeel Waarderingskamer: Goed	

4.2.3 Conclusie

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de permanente marktanalyse van woningen goed is geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Wij beschouwen dit als een "klassiek" maar degelijk werkproces waarbij voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn ingebouwd. Het handmatig prijzen van referentieobjecten is een relatief risicovolle werkwijze omdat het kan leiden tot een zekere mate van subjectiviteit, maar dit risico is in beginsel afgedekt doordat een senior taxateur (teammanager) de uitkomst nog eens beoordeelt (functiescheiding).

4.3 Bezwarenafhandeling

4.3.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de gemeente kan aantonen dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeverminderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de gemeente waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet er voor zorgen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en waardoor individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> • De snelheid van de bezwarenafhandeling • Het grote aantal individuele bezoeken van taxateurs, naar aanleiding van bezwaarschriften (1 op 1 bezwaren). • Het zesogenprincipe dat wordt toegepast • Grote verminderingen moeten bij het afdelingshoofd worden gemotiveerd. • De aandacht voor het domino- en jojo-effect • De aandacht die de gemeente besteedt aan het tegengestelde belang 	<ul style="list-style-type: none"> • Het inbedden van expliciete evaluatie (achteraf) van de resultaten van de bezwaren*
Oordeel Waarderingskamer: Goed	

4.3.3 Conclusie

De interne beheersing van de bezwarenafhandeling bij de gemeente Den Haag is goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Er is sprake van een deugdelijk werkproces, waarbij de gemeente heeft laten zien dat (gehonoreerde) bezwaren ook leiden tot een kwaliteitsverbetering. Wat ons betreft is het meer expliciet maken van een analyse van de bezwaarschriften nog wel een aandachtspunt. Hoe deze evaluatie wordt vormgegeven, is aan de gemeente. Een aantal jaar geleden is er door de gemeente wel een uitgebreide analyse van de bezwarenafhandeling uitgevoerd.

Tijdens het slotgesprek over dit onderzoek heeft de gemeente aangegeven dat de genoemde evaluatie vanaf 2018 een vast onderdeel van het werkproces zal worden. Op dit moment is het een onderdeel van het ontwikkelplan van de afdeling.

4.4 Synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ

4.4.1 Inleiding

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 werkelijkheid.

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).

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;
- de gemeente periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks aan de hand van tellingen controleert of alle relevante objecten en waarden synchroon beschikbaar zijn in de Basisregistratie WOZ bij de gemeente en bij de LV WOZ.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Alle communicatie tussen de LV WOZ en de WOZ-administratie bij de gemeente wordt gelogd. • Medewerkers controleren dagelijks of de communicatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ goed verloopt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het systematisch inbedden van de controle of de LV WOZ een kopie is van de gemeentelijke administratie.
Oordeel Waarderingskamer: Goed	

4.4.3 Conclusie

De interne beheersing van de synchronisatie tussen de Basisregistratie WOZ en de LV WOZ is bij de gemeente Den Haag is goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

De koppeling tussen de LV WOZ en de Basisregistratie WOZ sinds 27 december 2016 operationeel bij de gemeente Den Haag. Wij constateren dat er veel aandacht is voor de beheersing van deze koppeling. De door de Waarderingskamer voorgeschreven beheersmaatregelen zijn een onderdeel van het reguliere werkproces.

Wij verwachten dat de periodieke controle waarbij op basis van aantallen wordt beoordeeld of de LV WOZ en de gemeentelijke WOZ-administratie synchroon lopen (of de LV WOZ een kopie is van de gemeentelijke WOZ-administratie), de volgende keer dat wij de gemeente bezoeken een vast onderdeel van het werkproces is geworden.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
De organisatie		De controles van de		Van drie willekeurig	
beoordeelt voorafgaand		juistheid van		gekozen	
aan de herwaardering		objectkenmerken van		makelaarsadvertenties	
met behulp van alle		woningen o.b.v.		van woningen kan de	
beschikbare		makelaarsadvertenties		gemeente laten zien dat	
makelaarsadvertenties		zijn waarneembaar (of		deze zijn gebruikt om	
van woningen of de in		aannemelijk) voor de		de in de WOZ-	
de WOZ-administratie		laatste drie maanden.		administratie	
geregistreerde				geregistreerde	
objectkenmerken van				objectkenmerken te	
deze woningen actueel				controleren. Op basis	
en juist zijn.				van de vergelijking zijn	
				de juiste conclusies	
				genomen en zijn (indien	
				nodig) de juiste	
				verbeteringen	
				doorgevoerd. Daarbij is	
				ook rekening gehouden	
				met het domino-effect.	

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen o.b.v. makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	
In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	
Het werkproces borgt dat van alle objecten de objectkenmerken één keer in de vijf jaar worden beoordeeld.		De gemeente kan op basis van overzichten laten zien dat er sturing plaatsvindt.		De gemeente kan aantonen dat van alle objecten de objectkenmerken één keer in de vijf jaar worden beoordeeld.	

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?		De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	
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?					

Permanente marktanalyse woningen					
Inrichting		Naleving		Effect	
Het werkproces borgt dat de permanente marktanalyse juist wordt uitgevoerd.		Er vindt periodiek een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of de permanente marktanalyse juist wordt uitgevoerd.		De conclusie is dat de permanente marktanalyse juist wordt uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
Het werkproces borgt dat de permanente marktanalyse volledig wordt uitgevoerd.		Er vindt periodiek een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of de permanente marktanalyse volledig wordt uitgevoerd.		De conclusie is dat de permanente marktanalyse volledig wordt uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
Het werkproces borgt dat de permanente marktanalyse tijdig wordt uitgevoerd.		Er vindt periodiek een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of de permanente marktanalyse tijdig wordt uitgevoerd.		De conclusie is dat de permanente marktanalyse tijdig wordt uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
De gemeente trekt jaarlijks conclusies over de mate waarin de verzamelde en geregistreerde objectkenmerken een goede basis zijn voor de modelmatige waardebeoordeling.		Deze conclusies worden expliciet vastgelegd, of aannemelijk gemaakt.		De conclusies leiden tot wijzigingen in de registratie van objectkenmerken, of tot de conclusie dat de juiste objectkenmerken worden verzameld.	

Bezwarenafhandeling					
Inrichting		Naleving		Effect	
De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend in hetzelfde jaar worden verzonden.		De gemeente toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend binnen 6 weken worden verzonden.		De gemeente toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat de beslissingen door ten minste twee personen worden beoordeeld		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is om de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften door ten minste twee personen te laten opstellen.		De gemeente kan van drie willekeurig gekozen WOZ-bezwaarschriften laten zien welke twee medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van de beslissing.	

Bezwarenafhandeling					
Inrichting		Naleving		Effect	
Het werkproces voor de taxatietechnische beoordeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat in situaties waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde vermindert, altijd een taxatietechnische intercollegiale toetsing plaatsvindt.		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij waardeverminderingen van meer dan 20% altijd een intercollegiale taxatietechnische toetsing plaatsvindt.		De gemeente kan van een willekeurig gekozen beslissing op een WOZ-bezwaarschrift, waarbij de waarde meer dan 20% is verlaagd, laten zien welke twee taxateurs hierbij zijn betrokken.	
Er gelden richtlijnen en/of leesbaarheidseisen waaraan een beslissing op een bezwaarschrift aan moet voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de eisen die de Waarderingskamer hierover heeft opgesteld.		Het geautomatiseerde systeem van de gemeente waarmee de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften worden opgesteld, dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast (of de medewerkers maken aannemelijk dat de eigen richtlijnen van de gemeente systematisch worden toegepast).		De gemeente kan van drie willekeurig gekozen beslissingen op WOZ-bezwaarschriften laten zien dat de eigen richtlijnen zijn toegepast.	
Het werkproces voor de het bepalen van de nieuwe WOZ-waarde van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften borgt dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing in de objectkenmerken en een modelmatige doorrekening hiervan.		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften de nieuwe waarde modelmatig wordt bepaald.		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift laten zien dat de nieuwe waarde modelmatig is bepaald.	

Bezwarenafhandeling					
Inrichting		Naleving		Effect	
Het werkproces van de gemeente borgt dat bij waardeverminderingen ook een beoordeling van het domino-effect plaatsvindt.		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften eventuele domino-effecten bij andere WOZ-objecten systematisch worden beoordeeld.		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift van een woning laten zien dat het domino-effect is beoordeeld.	
Als vast onderdeel van het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften voert de gemeente jaarlijks voor 1 november een systematisch onderzoek uit naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Dit onderzoek bevat ten minste de controles zoals beschreven in het Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling.		Uit een vastlegging blijkt dat een systematisch onderzoek naar de resultaten van de WOZ-bezwaarschriften het afgelopen jaar voor 1 november is uitgevoerd.		Op basis van de resultaten van het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn conclusies getrokken.	
				Op basis van de conclusies over het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn indien daar aanleiding voor is realistische verbetermaatregelen genomen.	

Synchroon houden Landelijke Voorziening WOZ					
Inrichting		Naleving		Effect	
Het werkproces borgt 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.		De gemeente laat zien (of maakt aannemelijk) dat ten minste wekelijks wordt gecontroleerd of relevante gebeurtenissen geautomatiseerd aan de LV WOZ worden geleverd.		De gemeente laat zien (of maakt aannemelijk) dat deze actie ook leidt tot kwaliteitsverbetering. Dat wil zeggen als gebeurtenissen niet worden geleverd, wordt actie wordt ondernomen.	
Het werkproces borgt dat 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		De gemeente laat zien (of maakt aannemelijk) dat naar aanleiding van foutberichten of synchronisatieverzoeken binnen een dag actie wordt ondernomen.		De gemeente laat zien (of maakt aannemelijk) dat deze actie ook leidt tot kwaliteitsverbetering.	
De gemeente controleert jaarlijks aan de hand van tellingen controleert of alle relevante objecten en waarden synchroon beschikbaar zijn in de Basisregistratie WOZ bij de gemeente en bij de LV WOZ.		De gemeente laat zien dat deze controle het afgelopen jaar is uitgevoerd.		De conclusie van de controle is dat de LV WOZ synchroon loopt met de Basisregistratie WOZ of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Den Haag	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	12 december 2017	
Datum rapport:	23 februari 2018 (concept) 20 maart 2018 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam] [naam] [naam]	Functie: Afdelingsmanager Taxatie & Vastgoedinformatie Procesmanager Taxaties Senior taxateur Marktanalist / Procescoördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De kwaliteit van de primaire kenmerken is van een zeer hoog niveau. Dit geldt ook voor de uitgevoerde kwaliteitscontroles door de betrokken medewerkers. De controles worden zeer consciëntieus uitgevoerd en leiden in het merendeel van de woningen tot taxaties die aansluiten op marktniveau waarbij de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid ook goed zijn. Echter door het huidige taxatiemodel worden individuele aanpassingen als gevolg van bezwaren of verkoopcijfers tot uitdrukking gebracht in de nieuwe waarde. Dit kan in deze gevallen leiden tot onjuiste onderlinge waardeverhoudingen. In onze deelwaarneming hebben we het bovenstaande bij een aantal objecten geconstateerd. We willen u dit als aandachtspunt mee geven.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog de resterende controles uit te voeren.*	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Omdat de beoordeling van de courante niet-woningen niet volledig is uitgevoerd vanwege het ontbreken van gegevens, is een totaaloordeel niet mogelijk. De algemene indruk is dat de aanpak van het waarden goed is. Met kengetallen uit een grondige analyse is dit echter niet onderbouwd. Het oordeel is gebaseerd op de aangeleverde Excelbestanden en het gevoerde gesprek.	

* de gemeente was ten tijde van het onderzoek nog volop bezig met de controles

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Een volledige analyse is niet mogelijk vanwege het ontbreken van detailgegevens.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Toelichting op dit oordeel:

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Watervedigingswerken.....	8
6. Resultaten controle objectkenmerken	9
7. Woningen	15
8. Courante niet-woningen.....	23
9. Incourante niet-woningen	31
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We hebben dit jaar net als in 2014 niet de benodigde gegevens ontvangen die we hadden gevraagd om een volledig onderzoek te doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen.

Daarom zullen we wederom een onderzoek doen naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018.

Dit onderzoek zullen we alleen uitvoeren als we dan wel de benodigde gegevens ontvangen. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen we niet kunnen instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Overigens is voor het leveren van de benodigde gegevens inmiddels al een afspraak gemaakt.

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat een aantal zaken zeer goed gaan/zijn. Dit zijn onder andere de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de vele opnamen ter plaatsen in het kader van de marktanalyse en de bezwaarafhandeling, de groepsindeling voor de courante niet-woningen en de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. Twee zaken kunnen in onze ogen worden verbeterd en dat zijn de wijze waarop de grond is gewaardeerd bij de woningen en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij zowel de woningen als de courante niet-woningen. Tijdens onze deelwaarneming hebben we geconstateerd dat met name de onderlinge waardeverhoudingen bij een aantal besproken objecten niet juist was. Dit werd veroorzaakt door handmatige ingrepen in het verleden als gevolg van een bezwaar of verkoopcijfer. Het huidige taxatiepakket biedt volgens opgave van de gemeente de mogelijkheid om deze handmatige ingrepen bij de volgende herwaardering, indien gerechtvaardigd, teniet te doen. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het reguliere werkproces. De omvang van de ingrepen hebben we niet kunnen vaststellen. We hebben geconstateerd dat de betrokken medewerkers zeer uitgebreide controles uitvoeren die er grotendeels voor zorgen dat de kwaliteit van de taxaties in merendeel van de taxaties voldoen aan alles eisen die we daar aan stellen. De werking van het huidige taxatiepakket maakt deze controles wel noodzakelijk.

De uitdaging voor de gemeente ligt er in om de aandachtspunten te verbeteren zonder aan kwaliteit in te boeten bij de onderwerpen die op dit moment zeer goed gaan dan wel zijn. Concreet betekent dit naar onze mening dat u overgaat naar een volledig modelmatige waardebeoordeling in combinatie met de huidige wijze waarop veel werkzaamheden worden uitgevoerd zoals de vele opnamen tijdens de marktanalyse en de bezwaarafhandeling. Naar onze mening biedt de huidige werkwijze met de taxatieapplicatie onvoldoende mogelijkheden om te komen tot een volledig modelmatige waardebeoordeling.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren waardoor wij geen bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. De gemeente Den Haag heeft de gegevens in aparte overzichten aangeleverd. Onze analysetool gebruikt Stuf-TAX of een dump uit het gemeentelijk bestand met vergelijkbare gegevens als brongegevens, waarna de analyse van de gemeentelijke gegevens wordt opgebouwd. Vanwege het ontbreken van een Stuf-TAX bestand ontbreken veel belangrijke gegevens om de volledige analyse uit te voeren. De beoordeling is gedaan op basis van de aangeleverde bestanden, deelwaarnemingen en het gevoerde gesprek.

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	805
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	1.891.000 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	1.582.000 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 17.500.000,-

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1 oktober 2017
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?	2%
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?	5%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	41000
Percentage objecten gecontroleerd	12,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	282000
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	88,8%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Alle primaire kenmerken zijn nagemeten en daar waar nodig aangepast, alle verschillen (6000 bouwjaren, 1000 bergingen) zijn in beeld en zullen in 2018 worden opgelost, ligging (een van de LUKO-kenmerken) is integraal bepaald, maar nog geen onderdeel van het model
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De secundaire kenmerken moeten nog verder worden verbeterd, dit geldt met name voor het onderdeel kwaliteit*
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De gemeente gaat de voornoemde verschillen oplossen en aan de slag met het onderdeel kwaliteit

* deze conclusie is gedaan door de betrokken medewerkers (zowel tijdens deze inspectie als tijdens een onderzoek dat we eerder dit jaar hebben uitgevoerd). In een reactie op dit rapport is aangegeven dat onder kwaliteit de in pandige situatie wordt verstaan.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1 oktober 2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • alle verkochte woningen worden ter plaatse gecontroleerd.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	De verschillen uit de voornoemde controles worden uitgezocht en het onderdeel kwaliteit krijgt de benodigde aandacht

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	Niet bekend doordat de gemeente op een andere wijze taxatiegegevens heeft aangeleverd	Geen oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	Niet bekend doordat de gemeente op een andere wijze taxatiegegevens heeft aangeleverd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Een structurele vergelijking was tijdens de voorbereiding door de onderzoekers van de Waarderingskamer niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd*	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	

* de gemeente heeft in een reactie aangegeven dat dit wel intern wordt gedaan in de WOZ-BAG vergelijking

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken zijn vanuit de permanente processen gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Daar waar de taxateur op basis van signalen twijfelt over de kenmerken, wordt dit voor het individuele object opgepakt.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Daar waar de taxateur op basis van signalen twijfelt over de kenmerken, wordt dit voor het individuele object opgepakt. In het Exceloverzicht waar het toaal van de niet-woningen wordt gepresenteerd zitten geen onlogische kenmerken. Wel zeer oude bouwjaren, maar in de context van Den Haag kan dit kloppen als basis bouwjaar (1500!).	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De secundaire kenmerken bij de niet-woningen zijn niet meegeleverd in het Excelbestand. In de zelf evaluatie wordt aangegeven dat deze wel van belang zijn voor een correcte waardebeoordeling. Helaas kunnen wij de onderlinge verhoudingen op basis van de aangeleverde bestanden niet beoordelen.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen. Signalen worden opgepakt en verwerkt.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Er is een beperkte set gegevens aangeleverd. De opbouw op onderdeelniveau is deels aangeleverd, waardoor een volledige analyse niet mogelijk is.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt*

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de	De meest relevante objectkenmerken voor een	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
verschillende categorieën woningen?	goede waardebeoordeling zijn o.a.: Objectsoort, GO, ligging, uitstraling, kwaliteit en staat van onderhoud.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Voorheen werden het secundaire objectkenmerk 'kwaliteit' nog niet goed geregistreerd. Nu wordt bij elke verkoop dit attribuut gevuld.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Alle referentieobjecten worden bezocht
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd*	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Een structurele vergelijking was niet mogelijk doordat Den Haag gegevens in een afwijkende vorm heeft aangeleverd	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	

* in een reactie geeft de gemeente aan dat de norm van 20% wel wordt gehaald. Het is de onderzoekers van de Waarderingskamer echter niet duidelijk wat hier mee wordt bedoeld.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	8,0%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	7,8%	-%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	3%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0.99	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,99	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.010	-	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	0.990	-		
Ratio 1e helft 2017	0.980	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.980	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.990	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.990	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.000	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.000	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De waardeontwikkeling die we zien na het draaien van de modellen sluit aan bij de marktontwikkeling van het referentienetwerk. De onderlinge waardeverhoudingen in het zogenaamde WGS vergt veel handmatig onderhoud.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Deze is voldoende, de taxatieverslagen zijn nooit het onderwerp van bezwaar door de burgers.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	n.v.t.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	18322
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden. Wel hoge ratio B.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	11% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Als het goed is dan kunnen de uitschieters verklaard worden*	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	25% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Als het goed is dan kunnen de uitschieters verklaard worden	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze woningen worden individueel bekeken	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Niet te bepalen vanwege afwijkende levering gegevens	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet te bepalen vanwege afwijkende levering gegevens	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Niet te bepalen vanwege afwijkende levering gegevens	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente kan uit de huidige	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	waarderingsapplicatie geen stuf-TAX leveren	

* in een reactie wordt aangegeven "het is goed wat uitschieters kunnen wij verklaren"

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden per type bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden allemaal gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Veel

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Niet te bepalen vanwege afwijkende levering gegevens	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	De meest relevante objectkenmerken voor een goede waardebeoordeling zijn o.a.: Objectsoort, VVO, kwaliteit onderhoud en ligging.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet-woningen?	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er worden deels inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktgegevens over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Daar waar nodig worden de gegevens opgevraagd. Vooral bij marktcijfers die niet aansluiten bij de (geregistreerde) afbakening.
Wordt bij het inventariseren van marktgegevens over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Er is een Exceloverzicht met verwijzing naar internet aangeleverd betreffende de vraagprijzen. Wat ermee wordt gedaan (kenmerkencontrole en/of waardecheck) is niet bekend. Een relatie met de geregistreerde objecten (gemeentelijk bestand) is in onze analyse niet gemaakt.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Niet gevraagd.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Per waarderingsgebied is een leegstandpercentage bekend. De basis voor deze berekening is de feitelijke leegstand, gecombineerd met een inschatting ervan door de taxateur.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet bekend
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Er is een peilpuntenbestand, waar de markt cijfers in tot uiting komen. Dit bestand is meegeleverd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Elk cijfer wordt getoetst aan de marktkengetallen per waarderingsgebied in Den Haag.
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Nee*

* volgens opgave van de gemeente kan de relevante marktinfo eigenlijk nooit volledig zijn

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Uit het gevoerde gesprek komt naar voren dat de taxateur veel kennis heeft over de marktsituatie in Den Haag. Kengetallen, markt informatie en specifieke marktomstandigheden worden adequaat benoemd. Deze informatie is terug te vinden in documenten buiten het systeem. De informatie is echter niet geregistreerd in IBS. In de zelfevaluatie wordt dit deels ook benoemd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Het doel is om z.s.m. dit te vertalen naar een volledige registratie in het waarderingsspakket.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Er worden deels inlichtingen opgevraagd.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Op basis van de verzamelde verkopen, huurgegevens en vraagprijzen, alsmede marktinformatie uit landelijke publicaties sluit de WOZ-waarde aan op het marktniveau.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Deze is correct.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Den Haag werkt met de zogenoemde 'locatieklasse'. Deze wordt jaarlijks gecontroleerd, geactualiseerd en concreetiseerd. Daarnaast zijn we bezig met het beter implementeren van de ITZA methode in de systemen.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Per gebied en type CNW zijn groepen gemaakt.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet noodzakelijk bij een indeling in waarderingsgroepen.
VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	In Excel is een peilpuntenoverzicht aangeleverd, waar de markt cijfers zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente Den Haag
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet bekend
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet beoordeeld op basis van het aangeleverd bestand. In de zelf evaluatie is aangegeven dat dit deels via de secundaire kenmerken gebeurt.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Op basis van controles achteraf.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Een volledige analyse kan niet worden uitgevoerd. Een aantal vraagprijzen zijn afgezet tegen de aangeleverde WOZ-waarden. Deze wijken in een gering aantal gevallen substantieel af.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn gecontroleerd.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	In het peilpuntenbestand ligt een strakke relatie tussen de WOZ-waarde en de transactieprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt veel aandacht aan besteed.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Een aantal huurcijfers zijn gekapitaliseerd met de factor van de gemeente. In de gecontroleerde gevallen sluit dit aan bij de WOZ-waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd. Hier is wel een toelichting op gegeven qua werkwijze tijdens het gesprek.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De waardeontwikkeling is in een aantal gebieden stevig. Deze stijging wordt in die situaties onderbouwd door marktcijfers.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De waarde trekt in een aantal gevallen stevig aan.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven gelijk in waarde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Laagste factor is 6,2, hoogste factor is 14,3. Per gebied is de factor overeenkomstig.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt strak op gestuurd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Teveel gegevens hierover ontbreken. Om een volledige analyse uit te kunnen voeren is de verhouding t.o.v. andere onderdelen binnen het object ook van belang.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	2,9%	-
Waardeontwikkeling kantoren	3,7%	-
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,1%	-
Waardeontwikkeling winkels	3,8%	-
Waardeontwikkeling horeca	8,7%	-

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog de resterende controles uit te voeren.*	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

* de gemeente was ten tijde van het onderzoek nog volop bezig met de controles

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	3,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen. Signalen worden opgepakt en verwerkt.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet bekend.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	n.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Niet bekend

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	De functionele afschrijving is aangeleverd, echter een relatie met de achterliggende factoren is niet te maken.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Om een analyse te kunnen doen op dit onderdeel zijn de gebruikte archetypes van belang. We kijken dan naar toepassing van het juiste archetype, de mate waarin dummy's worden gebruikt en het gebruikte eenheidsbedrag in de waardering (per onderdeel).	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Logische waardeontwikkeling geconstateerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Door de methodiek van WGS is het moeilijk om bij goede objecten de transactie te benaderen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoop onbruikbaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderhoud goed
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	Onderhoud goed
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wel bruikbaar maar niet op taxatieverslag. Uitstraling slecht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Ondergemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Samengevoegd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Werkwaarde inmiddels 1.115.000. Was nachtverblijf. Nu herenhuis.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Van stallingsruimte naar woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bruikbaar verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Ondergemiddelde woning van Metterwoon.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.

TOELICHTING	Niet bruikbaar verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Van stallingsruimte naar woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld. OWV. NA tov 18
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillen door model
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillen door model

ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillen door model
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is ondergemiddeld. Waarde wat te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Weer doorverkocht voor 343.000. Uitstekend. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Den Helder

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 20 januari 2016

Datum rapport: 16 februari 2016 (concept)
2 maart 2016 (definitief)

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Het onderzoek is uitgevoerd voor de primaire kenmerken maar nog niet voor de secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Het onderzoek is uitgevoerd voor de primaire kenmerken maar nog niet voor de secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	Geen	
Taxatieverslagen	Geen	

Ondanks onze kritische noten over het ontbreken van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken en de bijhouding van de secundaire objectkenmerken, willen we u wel complimenteren met de optimalisatie en het voor een groot deel modelmatig waarden van de gemeente Den Helder.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	5
6. Woningen	10
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	17

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat Cocensus geen aantoonbaar onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Tijdens de reguliere processen worden de objectkenmerken wel gecontroleerd en voor Den Helder zijn de inhouden gecontroleerd. Echter door het ontbreken van een eerder genoemd onderzoek kan Cocensus niet aantonen dat de primaire en secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid dan wel dat Cocensus op basis van dit onderzoek de juiste maatregelen heeft genomen om te komen tot gegevens in de WOZ-administratie die een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

We verwachten van iedere gemeente of uitvoeringsorganisatie dat ze middels een onderzoek kunnen aantonen dat de geregistreerde primaire én secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Wij hebben tijdens ons onderzoek ook geconstateerd dat de juistheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden in de gemeente Den Helder. Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken.

Cocensus heeft er voor gekozen om een nulstand te creëren en de secundaire kenmerken op gemiddeld te zetten. Dit is naar onze mening een goed uitgangspunt. Echter we verwachten wel dat de komende herwaardering een verdere substantiële verbetering voor wat betreft de secundaire kenmerken worden doorgevoerd.

Wij hebben tijdens ons onderzoek tevens geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor een kleine gedeelte van de gemeente Den Helder verbeterd moeten worden. Dit geldt voornamelijk voor een deel van de 2000 woningen die nog niet via het model zijn gewaardeerd.

Aangezien het op orde brengen van de bovengenoemde zaken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde zaken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de komende herwaardering bij een aantal gemeenten binnen Cocensus toetsen of de bovengenoemde zaken op orde zijn.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	- BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- niet vastgelegd - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	n.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend

VRAAG	SITUATIE
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nog niet uitgevoerd op de wijze zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Het onderzoek is uitgevoerd voor de primaire kenmerken maar nog niet voor de secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Het onderzoek is uitgevoerd voor de primaire kenmerken maar nog niet voor de secundaire kenmerken	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijsggegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Den Helder is helemaal opnieuw gecontroleerd door VGI. Voor de overige gemeenten is reeds budget aangevraagd
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Cocensus heeft nog geen plan voor de secundaire kenmerken. Voor de primaire kenmerken wel.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	36,70% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles worden geregistreerd. Wel zijn in Den Helder alle panden op inhoud gecontroleerd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Bouwjaren veel op 1900. Inhouden komen veel overeen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan kloppen. 1900 was een dummy-jaar	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	39% wijkt af van gemiddeld. Dit is wel erg veel voor Den Helder	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er was al een slag gemaakt in het naar gemiddeld zetten van de kwaliteit, maar dit moet nog verder worden doorgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	2% wijkt af van gemiddeld, Dit lijkt weer erg weinig voor Den Helder	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is besloten om alles op gemiddeld te zetten, maar dit moet nog worden doorgevoerd	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 7,5% ondergemiddeld. Dit lijkt wel erg weinig. Is er actief gezocht naar gedateerde woningen in Den Helder?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is besloten om alles op gemiddeld te zetten, maar dit moet nog worden doorgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Ruim 70% komt niet overeen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	11% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013. Hoe wordt hier mee omgegaan?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dan zou het na verloop van tijd weer op gemiddeld moeten staan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er is een persoon in dienst die speciaal de onderhoudstoestand monitort.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze verdisconteerd in de waarde
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	125 van de 729 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 17%. Deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of dit gerechtvaardigd is	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn betrokken in de kwaliteitscontroles dus alles moet verklaard kunnen worden	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	38 van de 729 vraagprijzen WOZ > VP = 5%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,9%	0,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	3,5%	1,7%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,6%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,7%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1,001	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria**
Ratio B	1,012	-*		Voldaan aan criteria**
Verhouding ratio A en ratio B	-0,011		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria**
Ratio 1e helft 2014	1,04	-*	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria**
Ratio 2e helft 2014	1,01	-*		
Ratio 1e helft 2015	0,96	-*		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,99	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria**
Ratio boven, ben.	0,98	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio eengezins.	1,01	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio 2 onder 1 kap	0,97	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio vrijstaand	1,00	-*		Voldaan aan criteria**

* Cocensus voert de marktanalyse op een goede wijze uit, echter gebruikt daarbij redelijk vaak de combinatie 00, 2, 61. Hierdoor bestaat de kans met onze huidige scripts dat de door ons berekende ratio's niet correct zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze niet weer te geven.

** oordelen gebaseerd op de opgave van Cocensus

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient

uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dat is verschillend per gemeente
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dat is verschillend per gemeente
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Dat is verschillend per gemeente
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A vallen binnen de bandbreedte. Hoe is het met verbouwingen na aankoop?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden in principe in de waarde verdisconteerd	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	15% onder de 0,95, Volgens verwachting, alleen wel deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of de afwijkingen gerechtvaardigd zijn	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Verschillen kunnen worden verklaard	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	16% boven de 1,05, Volgens verwachting, alleen wel deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of de afwijkingen gerechtvaardigd zijn	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Verschillen kunnen worden verklaard	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,4% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	8,6% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte identieke woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 10% tot ongelijke waarden.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is voor 26000 objecten compleet modelmatig gewaardeerd. Circa 2000 objecten moeten de komende ronde worden geoptimaliseerd. De nieuwe waarde sluit dan wel mooi aan op de oude waarde. Daarnaast worden de bijgebouwen bij de inhoud van de woningen opgeteld en vervolgens wordt de kuubstaffel gehanteerd.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Alleen dakkapellen gecontroleerd en die zijn modelmatig gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	De onderbouwingen worden automatisch gegenereerd
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Door de taxateur
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Verschillend per gemeente

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 75% van de woningen heeft een onderbouwing met score van 9 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Heel ander type woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Heel ander type woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Totaal 428 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Totaal 398 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Totaal 373 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt nagekeken
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt nagekeken
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecorrigeerd. Stond op de controlelijst.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.

TOELICHTING	Ander type woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Ander type woning.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 285 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 250 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is afgemeld. Waarde aannemelijk.

ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Meer onroerend goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde lijkt aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels gecorrigeerd naar 50.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Dordrecht	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	26 januari 2016	
Datum rapport:	17 februari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Procesmanager Waarderen, heffen & innen
	[naam]	Waarde analist
	[naam]	WOZ-taxateur
	[naam]	WOZ-taxateur
	[naam]	Coördinator Top500

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties volledig heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	We adviseren u om de vraagprijzen na oktober nog na te lopen	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	We verwachten dat u nogmaals de vraagprijzen doorloopt en extra aandacht besteedt aan de leegstaande panden.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
7. Courante niet-woningen.....	21
8. Incourante niet-woningen	26
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	29
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	35
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	39

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen. We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd wel veel doet aan het bijhouden van de objectkenmerken maar geen aantoonbaar onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Tijdens de reguliere processen worden de objectkenmerken wel gecontroleerd en daarnaast vinden er ook controles plaats.

Echter door het ontbreken van een eerder genoemd onderzoek kan GBD niet aantonen dat de primaire en secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid dan wel dat GBD op basis van dit onderzoek de juiste maatregelen heeft genomen om te komen tot gegevens in de WOZ-administratie die een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

We verwachten van iedere gemeente of uitvoeringsorganisatie dat ze middels een onderzoek kunnen aantonen dat de geregistreerde primaire én secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Tevens hebben wij tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Daarnaast hebben we geconstateerd dat in onze deelwaarneming bij de courante niet-woningen dat de taxaties vaak niet aansloten op marktniveau en dat de onderlinge waardeverhoudingen vaak niet te verklaren waren.

Aangezien het op orde brengen van de bovengenoemde zaken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde zaken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de komende herwaardering toetsen of de bovengenoemde zaken op orde zijn.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren waardoor wij geen bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Doordat er veel zaken ontbraken of pas heel laat zijn geleverd hebben wij het onderzoek niet goed kunnen voorbereiden en kunnen uitvoeren

We moeten het komend jaar bij elkaar komen zodat dit de volgende keer niet meer voor kan komen

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de

primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Dit is een continuproces
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • Vooroverleg met WBV en particuliere beleggers. Hierbij worden de objectkenmerken met elkaar vergeleken. • De interactieve WOZ in Dordrecht. • Een risico-analyse naar gedateerde woningen. • Tijdens de permanente processen worden de kenmerken gecontroleerd.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	In exceloverzichten
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	GBD heeft een lijst van objecten die nagekeken moeten worden maar kan niet direct inzichtelijk krijgen welk percentage moet worden aangepast.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet bekend
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog geen
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog geen

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, alle verkochte woningen worden ter plaatse gecontroleerd.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	GBD is zich aan het oriënteren of mutatiedetectie toegevoegde waarde heeft
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wij hebben jaarlijks overleg met woningcorporaties en beleggers, waarbij ook onze objectinformatie beoordeeld wordt. 2. De courante niet-woningen worden in fases gehergroepeerd. (Afgelopen jaar de bedrijven het jaar daarvoor de winkels) 3. De objecten in de permanente marktanalyse worden bekeken. 4. Binnen de TIOX-objecten worden groepen fasegewijs herbeoordeeld (Dit jaar Trafo's) 5. Binnen de TOP500 worden objecten zeer uitgebreid ook in vooroverleg met de eigenaar doorgenomen en beoordeeld 6. Objecten die in bezwaarfase of via interactieve WOZ bij ons onder de aandacht komen worden bekeken. 7. Bij meldingen vanuit de BAG en BGT worden de objecten bekeken. 8. Bij meldingen vanuit bouwvergunningen worden de objecten beoordeeld. 9. De objectmedewerkers zijn gemiddeld 10% van hun tijd buiten voor gerichte en ongerichte waarnemingen. 10. Op basis van leegstandsonderzoek worden objecten bekeken. 11. Taxateurs die buiten waarnemingen doen leiden tot objectbeoordelingen 12. Alle overige waarnemingen die GBD medewerkers doen leiden tot herbeoordelingen.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Is niet meegeleverd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Veel bouwjaren 1900. De inhouden komen in zijn algemeenheid overeen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alles van voor 1900 staat ook op 1900	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	79% wijkt af van 3, 4% wijkt af van 4. Wat is gemiddeld?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De secundaire kenmerken zitten wel in het taxatiepakket maar zijn niet in de bestanden uitgeleverd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Is nagenoeg niet gevuld. Wordt hier mee gerekend?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De secundaire kenmerken zitten wel in het taxatiepakket maar zijn niet in de bestanden uitgeleverd.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Niet kunnen controleren	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt jaarlijks actief op zoek gegaan naar gedateerde woningen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	100% verschillen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De secundaire kenmerken zitten wel in het taxatiepakket maar zijn niet in de bestanden uitgeleverd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	Geen registratie secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De secundaire kenmerken zitten wel in het taxatiepakket maar zijn niet in de bestanden uitgeleverd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Rare liggingscodes, overige gegevens in zijn algemeenheid goed gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	GBD maakt geen gebruik van deze codes maar hanteert een 5-cijferig nummer om de objecten in te delen.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Nagenoeg geen vulling. Hoe wordt hier mee om gegaan?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Het pakket kan hier niet mee rekenen dus daar wordt niet mee gerekend. In de 5-nummerige codes wordt hier wel rekening mee gehouden.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle velden waren in zijn algemeenheid goed gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	GBD doet de aanname dat een pand na aankoop wordt opgeknapt. Deze aanname heeft tot nu toe tot slechts 1 reactie geleid waarbij dit niet het geval was.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Na een jaar worden deze in de waarde verdisconteerd.
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	327 van de 2060 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 16%. Deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of de afwijkingen gerechtvaardigd zijn.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	131 van de 2060 vraagprijzen WOZ > VP = 6%. Deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of de afwijkingen gerechtvaardigd zijn.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Er worden veel oude codes gebruikt	Aandachtspunt
Reactie gemeente	GBD hanteert 65.22 bij 65.05	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	3,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	8,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-5,0%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	De aanname dat een pand na aankoop wordt opgeknapt.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,98	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,98		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,986		
Ratio 1e helft 2015	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,981		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,984	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-		Geen oordeel, geen verkoopcijfers
Ratio eengezins.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,983		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,982		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,988		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Bij de verkoopcijfers wel

VRAAG	SITUATIE
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Geen
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Niet te beoordelen door het afwijkende formaat en het grote aantal verkoopcijfers dat nog op 99 staat	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier maken we later in het jaar een afspraak over	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Heel weinig afwijkingen (slechts 1,7%),	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Heel weinig afwijkingen (slechts 3,7%),	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	10% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	8% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Bij verkochte woningen wordt sterk rekening gehouden met het eigen verkoopcijfer. Hierdoor wijkt het verkoopcijfer vaak regelmatig af van de rest van de groep	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Na een jaar wordt de aannahme gedaan dat het pand is opgeknapt en wordt deze weer gelijk in de groep gewaardeerd.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	In 1863 (15798 woningen) van de 2784 (19726 woningen) unieke situaties leiden in niet alle gevallen gelijke kenmerken tot gelijke waarde. Dit is beoordeeld bij de appartementen, flats, maisonnettes en bovenwoningen. Dit is 67% van de situaties en 80% van alle woningen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit komt doordat de secundaire kenmerken niet geleverd zijn in het Stuf-TAX bestand	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Door de methodiek van waarden niet vast te stellen	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Door de methodiek van waarden niet vast te stellen	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Door het afwijkende formaat van aanlevering heb ik hierover nog geen oordeel kunnen geven	Geen oordeel
Reactie gemeente	We moeten het komend jaar bij elkaar komen zodat dit de volgende keer niet meer voor kan komen	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	Door het afwijkende formaat van aanlevering hebben we geen analyse kunnen uitvoeren	Geen oordeel

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeed kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	In excel
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Met deze cijfers wordt het stelsel gecontroleerd

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Met deze cijfers wordt het stelsel gecontroleerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Er worden veel oude codes gebruikt	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De bruikbaarheidscodes zijn de reden afwijking	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-1,1%
Waardeontwikkeling kantoren	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-2,7%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-1,9%
Waardeontwikkeling winkels	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	-1,7%
Waardeontwikkeling horeca	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	3,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebepaling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	GBD is bezig om de groepsindeling te optimaliseren. In 2014 zijn de winkels geoptimaliseerd en in 2015 de bedrijven. Dit is gedaan door ieder object een 5-nummerige code te geven. Hierin is de SOC verwerkt, de uitstraling, de gemeente, het bouwjaar en de grootte. In 2016 wordt de groepsindeling voor de kantoren geoptimaliseerd.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Deels

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	GBD
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	De taxateur wordt gedwongen om veel handmatig
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	18 van de 89 vraagprijzen meer dan 20% lager dan de vraagprijzen (20%) en 42 boven vraagprijzen (47%). Dus bij 2/3 geen aansluiting. 6 van de 27 vraagprijzen meer dan 20% lager dan de vraagprijzen (22%) en 7 boven de vraagprijzen (26%).	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De betrokken medewerkers geven aan dat ze dit nog gaan nalopen	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen voorlopig oordeel te geven doordat heel veel waarden niet aansluiten op de bruikbare verkoopcijfers	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	296 van de 428 bruikbare huurcijfers daarbij wijkt de	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	waarde meer dan 5% af van de huur	
Reactie gemeente	De betrokken medewerkers geven aan dat ze dit nog gaan nalopen	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 9% en stijgers 11% meer dan 5% van gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Deelwaarneming noodzakelijk. Namelijk wat verschillen geconstateerd	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De kantoren worden volgend jaar geoptimaliseerd. Andere categorieën zijn al gedaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

8. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst
Waardeontwikkeling ander incurant	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De trafo's zijn helemaal opnieuw opgebouwd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Deels
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	111 objecten met een afschrijving hoger dan 20%. Dit lijkt wel veel	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gegevens in het bestand kunnen verschillen van hetgeen waarmee is gewaardeerd. Deze zijn in TIOX te vinden.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt gebruik gemaakt van TIOX	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	374 van de 677 objecten blijft precies gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vorig jaar 101.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Onafgeronde waarde 209.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet in de controle.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gelijk getrokken aan nummer 14.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Conform controle
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Coöperatiewoning is gelijk getrokken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen parkeerplaats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inclusief parkeerplaats
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Verkocht

ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Niet verkocht
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Onafgeronde waarde 388,000. Vorig jaar 387,000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is verkocht voor 60,000. Gemiddeld voor 140.000. Mooie onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Als gemiddeld gewaardeerd. Lijkt te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.

TOELICHTING	Als gemiddeld gewaardeerd. Lijkt te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is voor 95.000 verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nummer 74.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet in de controle.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet te verklaren
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet te verklaren
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt te hoog. Wellicht als kantoor waarden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet direct te verklaren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Lijkt wel te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Lijkt wel te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Lijkt wel te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet in de controle betrokken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Aangeboden voor 550 / m ² , gehanteerd 570 / m ² . Lijkt wel hoog. NA
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Aangeboden voor 550 / m ² , gehanteerd 570 / m ² . Lijkt wel hoog. NA
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	845000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Volgens controle, vraaghuur laag. Afbakening lijkt niet te kloppen. NA
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Is complete nieuwbouw. De objectkenmerken komen niet overeen. Nauwelijks functionele afschrijving.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Nagenoeg geen afschrijving.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	FA 0,87.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	FA 0,81.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is gelijk gebleven doordat de FA langzamerhand wordt afgebouwd en de kengetallen van de archetypes zijn in dit geval wat gewijzigd.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring .
OOORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een specifiek object dat niet met TIOX is te waarderen. Op basis van HWK gewaardeerd.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is gelijk gebleven doordat de FA langzamerhand wordt afgebouwd en de kengetallen van de archetypes zijn in dit geval wat gewijzigd.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Dordrecht	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam] (17 januari 2018) [naam] en [naam] (30 januari 2018 vervolgesprek)	
Datum:	17 januari 2018 30 januari 2018	
Datum rapport:	21 februari 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam] [naam]	Functie: Directeur Taxateur niet-woningen Waardeanalist

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Vorig jaar bij het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 was de conclusie dat de kwaliteit van de taxaties van woningen verbeterd moest worden. Bij deze controle voor waardepeildatum 1 januari 2017 is geconstateerd dat de destijds in gang gezette verbetermaatregelen nog niet hebben geleid tot het gewenste effect. Afgesproken is dat op korte termijn (bestuurlijk) overleg gevoerd zal worden over de wijze waarop de organisatie de benodigde verbetermaatregelen de komende tijd zal inkleden.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd..	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat de modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen komend jaar wordt verbeterd. Dit hangt sterk samen met de wens van GBD een nieuw taxatiepakket in gebruik te nemen en met de voorgenomen verbeteringen uit het door de organisatie zelf opgestelde plan van aanpak. Naast deze aanpak voor de waardepeildatum 1 januari 2018, zullen nog enkele aanvullende controles op de waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden uitgevoerd, voordat de bekend worden gemaakt.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	Meer dan 95% van de taxaties zijn afgerond. Uit ons onderzoek en uit de eigen bevindingen van de organisatie wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de taxaties verbeterd moet worden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	Gelet op het feit dat de benodigde verbetermaatregelen niet op korte termijn kunnen worden verwezenlijkt wordt ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, onder de voorwaarde dat de organisatie de komende periode concrete verbetermaatregelen neemt om de kwaliteit te verbeteren. Wij zullen hierover op korte termijn bestuurlijk overleg voeren.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Watervedigingswerken.....	6
6. Resultaten controle objectkenmerken	7
7. Woningen	10
8. Courante niet-woningen.....	10
9. Incourante niet-woningen	19
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	22
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	26

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Tijdens dit en vorige onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties is een aantal aspecten benoemd die verbeterd moeten worden. Deze onderdelen zijn nader toegelicht in de specifieke hoofdstukken van deze rapportage en van vorige rapportages.

In dit kader zijn reeds in 2017 verbeterafspraken gemaakt met Gemeentebelastingen en Basisregistraties Drechtsteden (GBD). Deze verbetermaatregelen zijn door de organisatie vervat in een plan van aanpak ter verbetering van de uitvoering van de Wet WOZ.

De bevindingen uit het onderzoek waarover in dit document wordt gerapporteerd en de eigen voortgangsmeting door GBD van de uitvoering van deze verbetermaatregelen leiden tot de conclusie dat de getroffen maatregelen nog niet het beoogde effect hebben gehad en de kwaliteit van de taxaties en de onderliggende gegevens (verder) verbeterd moet worden.

Ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door de organisatie is dienovereenkomstig aangepast.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De door de organisatie aangeleverde bestanden voldoen niet aan het formaat van het sectormodel WOZ. Daardoor hebben wij dit onderzoek op onderdelen niet volledig kunnen uitvoeren.

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	667
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	134.621 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	68.452 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 14.170.000,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De organisatie heeft een juiste toepassing van de uitzondering voor waterverdedigingswerken geborgd.	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken woningen

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit zowel het eigen onderzoek door GBD en uit verschillende onderzoeken van de Waarderingskamer bij uw organisatie komt naar voren dat de geregistreerde objectkenmerken een onvoldoende juiste weergave van de werkelijke situatie ter plaatse geven. GBD heeft daarop besloten een grootschalige inventarisatie van de objectkenmerken uit te laten voeren. Zij zal daarvoor in 2018 een openbare aanbesteding uitschrijven. De werkzaamheden in dit kader zullen in samenhang met de overgang op het taxeren van gebruiksoppervlakte gebeuren. Wij vertrouwen er op dat in 2019 (waardepeildatum 1 januari 2018) de resultaten van deze herinventarisatie tot uitdrukking komen in de getaxeerde waarden van ten minste één van de in GBD participerende gemeenten.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken van courante niet-woningen worden vooral gedurende de reguliere processen gecontroleerd. Onduidelijk is of datgene wat bij de gemeente staat geregistreerd ook exact is uitgeleverd ten behoeve van ons onderzoek.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat de geregistreerde primaire kenmerken een goede weergave zijn van de werkelijke situatie ter plaatse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Secundaire kenmerken zijn slechts sporadisch gevuld. Evident komen verschillen in secundaire kenmerken niet tot uitdrukking in de waarden.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De software ondersteunt het waarderen met behulp van secundaire kenmerken niet.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden vooral tijdens reguliere processen gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat de geregistreerde primaire kenmerken een goede weergave zijn van de werkelijke situatie ter plaatse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

7. Woningen

Op basis van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 dat is uitgevoerd in december 2017 is geconstateerd dat de kwaliteit van de taxaties verbeterd moest worden. De belangrijkste verbeterpunten lagen in de juiste registratie van objectkenmerken en op een verfijning van het gebruikte taxatiemodel.

Uit eigen onderzoek van GBD is eveneens naar voren gekomen dat de objectkenmerken van woningen in veel gevallen geen goede weergave van de werkelijke situatie ter plaatse zijn.

Nu nog geen systematische aanpassingen aan het taxatiemodel zijn aangebracht, er nog geen verbeteringen in de kwaliteit van de objectkenmerken zijn doorgevoerd en de bevindingen uit de bestandsanalyse hetzelfde zijn als die van het voorgaande onderzoek, wordt nader onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties niet relevant geacht. Zodoende is afgezien van een deelwaarneming. De conclusies uit eerder onderzoek zullen worden gehandhaafd.

Deze conclusies zijn de basis voor vernieuwde afspraken over verbetermaatregelen die binnenkort ook in een bestuurlijk overleg met de organisatie vastgelegd zullen worden.

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of juist leegstand). Daarnaast dient u bij de taxatie van leegstaande panden rekening te houden met de beoordeling of de panden kansrijk dan wel kansarm zijn en of er sprake is van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die naar aanleiding van die zelfevaluatie door de organisatie zelf worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	Primaire objectkenmerken: - Adres - Wijk/buurt - Perceelgrootte/kadastrale oppervlakte - Objectsoort - Bouwjaar - Grootte (delen van het) object Secundaire objectkenmerken: - Kwaliteit - Paalfunderingsproblematiek (status secundair i.v.m. systematiek vermelding op WOZ-beschikking en taxatieverslag) - Waterverdedigingsvrijstelling (status secundair i.v.m. systematiek vermelding op WOZ-beschikking en taxatieverslag) - Doelmatigheid - Ligging	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Wijzigingen uitgevoerd in uitvoeringsproces. Set van Dag-Week-Maand-controlescripts uitgebreid	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Deze informatie wordt verkregen met behulp van inlichtingenformulieren.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Deze informatie wordt primair verkregen via het kadaster. Indien noodzakelijk kunnen aanvullende inlichtingen worden opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Dit gebeurt met behulp van online advertenties en/of iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Dit gebeurt met behulp van online advertenties en/of iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Met behulp van data uit "Grib" kan de feitelijke leegstand continu worden ingezien. De vertaling naar de geobjectiveerde/gehanteerde cijfers kon niet worden getoond. Wel zijn er veel overzichten en kengetallen aanwezig. De samenhang tussen al deze gegevens is lastig te achterhalen tijdens het onderzoek.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten van de marktanalyse worden vooral in het taxatiepakket vastgelegd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Wanneer taxateurs daar aanleiding toe zien kunnen zij de uitgangspunten van de taxatie in het pakket aanpassen.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconcludeerd dat de marktanalyse conform de Waarderingsinstructie wordt uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Vraagprijzen worden ingezien met behulp van iWOZ	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Als uitkomst van de inspectie van de Waarderingskamer: moet verbeterd worden.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Is correct.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Als uitkomst van de inspectie van de Waarderingskamer: moet verbeterd worden.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Groepen zijn ingedeeld op basis van type, ligging, grootte, bouwjaarklasse.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK. De reden waarom factoren worden aangepast, was niet altijd helder. De vastlegging ervan ontbreekt ook.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel. Echter niet alle relevante gegevens zijn hierin opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Er is feitelijk geen sprake van een taxatiemodel.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Hoewel in beginsel een taxatiepakket gebruikt wordt, worden de facto alle uitgangspunten van de taxatie (kf, hw) door de taxateurs handmatig ingevoerd. De organisatie heeft aangegeven dat dit geenszins de gewenste situatie is.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	De taxateur bepaalt dit tijdens de handmatige waardering.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Onderlinge waardeverhoudingen worden door de taxateurs gecontroleerd.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op vraagprijzen is over het algemeen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op verkoopcijfers is over het algemeen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op huurprijzen is over het algemeen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is - 0,6%. 6% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 9% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	58% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%. Gelet op de geringe marktontwikkeling is dit verklaarbaar.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De algemene hoogte van de kapitalisatiefactoren is te volgen. Gemiddeld lijkt zodoende ook op marktniveau getaxeerd. Er is echter sprake van een groot aantal onverklaarbare verschillen tussen de kapitalisatiefactoren bij vergelijkbare objecten. Ook de inconsistenties in de kapitalisatiefactor die tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties met waardepeildatum 1 januari 2016 werden geconstateerd zijn nog niet volledig weggewerkt. Wel is geconstateerd dat het aantal hiervan sterk is teruggebracht.	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Er zijn scripts ontwikkeld om inconsistenties in gehanteerde kapitalisatiefactoren op te sporen en te herstellen. Door problemen met de software komen deze inconsistenties echter incidenteel weer voor.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	De gemiddelde hoogte van huurwaarden is te volgen. Hierdoor is het gemiddelde waarde-niveau logisch. Er is echter sprake van veel inconsistenties tussen de waarderingen van vergelijkbare objecten. Dit uit zich in kleine en grotere onverklaarbare verschillen in de gehanteerde huurwaarden tussen vergelijkbare objecten voor zowel de primaire als de secundaire ruimten. De opbouw van de huurprijzen binnen het object geeft reden tot twijfel. Dit kan het gevolg zijn van het niet modelmatig waarderen.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Hier zou meer aandacht voor moeten zijn.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-0,1%	-0,9%
Waardeontwikkeling kantoren	0,2%	-1,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,0%	4,3%
Waardeontwikkeling winkels	-2,5%	-0,7%
Waardeontwikkeling horeca	2,3%	1,1%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die naar aanleiding hiervan worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-2,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-2,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden vooral tijdens reguliere processen gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Het uitgangspunt in de taxatie is het midden van de bandbreedte. Slechts in uitzonderingsgevallen wordt afgeweken.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Er is sprake van een beperkt aantal objecten	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	met een grote correctie voor functionele veroudering.	
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met behulp van TIOX. De archetypen zijn juist gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is - 1,8%. 14% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 11,5% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	44% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2,3,1, 4]. De onderlinge verschillen in gehanteerde kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object is sprake van onderdelen zonder waarde. Vermoedelijk komt dit door de toevoeging van onderdelen in verband met de BAG/WOZ-koppeling. Deze onderdelen vertegenwoordigen echter geen reële waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan [adres 2, 1, 3 en 4]. De onderlinge verschillen in gehanteerde kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2, 3, 1 en 4]. De onderlinge verschillen in gehanteerde kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object is sprake van inconsistentie in de gehanteerde kapitalisatiefactor.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object is sprake van een gedeelte zonder waarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. De verschillen in waarde kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verg [adres 1] en [2]. Onderlinge verschillen kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verg [adres 1] en [2]. Onderlinge verschillen kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan het [adres 1] en [2]. De verschillen in waarde kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. Het verschil in waarde kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen verschillende opslag/distributie-objecten aan de [straat]. Het object met huisnummer [1] is van deze objecten het kleinst, maar heeft toch de laagste huurwaarde per m2. Dit kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1 en 2]. De onderlinge verschillen in gehanteerde huurwaarden en kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2, 1 en 3]. De onderlinge verschillen in huurwaarden kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Uit de deelwaarneming komt duidelijk naar voren dat de onderlinge waardeverhoudingen verbeterd moeten worden.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De renovatie van dit object is in voldoende mate in de waardering tot uitdrukking gebracht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er was ten tijde van het onderzoek geen verklaring voor de grote waardeverandering. Vermoedelijk komt dit echter door aanpassing van de kengetallen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er was ten tijde van het onderzoek geen verklaring voor de grote waardeverandering. Vermoedelijk komt dit echter door aanpassing van de kengetallen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geblokkeerd in verband met sloop.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De sloop van dit object is niet opgemerkt.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Drechterland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 28 april 2015

Datum rapport: 15 juni 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	WOZ-medewerker
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente (nog) voldoende is.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de tijdige, volledige en juiste verwerking van de bouwmutaties,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- het bepalen van de functionele afschrijving. Wij adviseren u te onderzoeken of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling,
- de (externe) ondersteuning bij de herwaardering.

We willen de bevindingen uit dit onderzoek graag op korte termijn met u bespreken. We zullen hiervoor een aantal dagen na verzending van dit rapport contact met u opnemen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 25-2-2015	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	107	
Aantal objecten onder bezwaar:	112	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,2%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Geen oordeel

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	161	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 2 van de 161 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 98,8% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	26,4%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,5%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	10	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	10	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	9	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om meer contact te zoeken met belanghebbenden tijdens de bezwaarafhandeling	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG	Verbeterpunt
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	U dient maatregelen te nemen zodat de BAG-WOZ koppeling zo spoedig mogelijk is gerealiseerd	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m januari 2015	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	Er waren geen gegevens tijdens ons onderzoek aanwezig waardoor wij geen oordeel kunnen geven over de verwerking van de bouwmutaties.	Aandachtspunt

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om snel een besluit te nemen over de verwerking van de bouwmutaties	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-10-2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-10-2014	
Vastlegging controles	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	U dient een plan van aanpak te maken zodat u eens per vijf jaar alle objecten controleert (vertaald als 20% per jaar)	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,1%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	weet niet	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m februari 2015 / februari 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om zo spoedig mogelijk een besluit te nemen rondom de ondersteuning bij de herwaardering.	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-1,3%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	weet niet	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m oktober 2014	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om zo spoedig mogelijk een besluit te nemen rondom de ondersteuning bij de herwaardering.	

Kwaliteitscontroles taxaties incourant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is gebaseerd op oude kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de komende herwaardering beoordeelt of de functionele afschrijving nog juist is	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	27
15. Gecontroleerde objecten	31

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 23-4-2013 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- Ten tijde van deze inspectie kon er wederom nog geen volledig onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken overlegd worden. De gemeente besteedt wel veel aandacht aan de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken maar heeft de stappen conclusies en maatregelen nog niet doorlopen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	9085
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Nog geen keuze gemaakt
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Nog geen keuze gemaakt

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	8539	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	9085	25-2-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	9085	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 25-2-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	107
Percentage bezwaarschriften:	1,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	112
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar:	1,2%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	3,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	3,6%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	2-11-2015

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	98	14	112
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	16	3	19
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			4

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Geen oordeel

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	1,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	161
Percentage objecten onder bezwaar:	1,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	1,2%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	127	32	159
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	37	8	45
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	29	11	40
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	1	1	2
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	1	4	5
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	2	0	2
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 23,6% Niet-woningen: 37,5%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,4% Niet-woningen: 1,2%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	33	3	36

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 2 van de 161 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 98,8% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	0,5%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	10	0	10
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	9	1	10

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	3,2%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	322
Percentage objecten onder bezwaar:	3,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	8	1	9
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	1	1	2

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Hier is geen tijd voor geweest
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	n.v.t.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Deze heeft niet plaatsgevonden
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	n.v.t.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Belanghebbenden kregen gedurende een week de tijd om informatie in te winnen bij de balie.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	4 á 5
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	15%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Alleen als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	85%

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	15%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	De BAG-WOZ koppeling is twee jaar geleden gerealiseerd. Door een externe is de uitval bekeken en opgelost. Echter in de tussentijd is deze niet geactualiseerd doordat er geen beheer hierover was.
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Dit is niet gebeurd.
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	0%
Welk percentage panden is gekoppeld?	0%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	0%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	1-7-2016
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Dit is grotendeels gebeurd

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	De gemeente waardeert voor de woningen op basis van bruto-inhoud en voor de niet-woningen op basis van bruto-oppervlakte

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	De koppeling tussen de verblijfsobjecten, panden en de WOZ-deelobjecten is nog onvoldoende	> 90% gekoppeld	Verbeterpunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Verbeterpunt

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	Dit is nog niet besloten
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet	Hier is nog geen besluit over genomen binnen SED
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	Hier is nog geen besluit over genomen binnen SED
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m januari 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m december 2014	Aandachtspunt
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	Er waren geen gegevens tijdens ons onderzoek aanwezig waardoor wij geen oordeel kunnen geven over de verwerking van de bouwmutaties.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-10-2014
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?	24% (primair en secundair)
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	september 2013
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?	24% (primair en secundair)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - door bezwaarschriften

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	874
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	9,6%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	3625
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	39,9%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Er wordt veel werk verzet tijdens de processen maar conclusie en eventuele maatregelen ontbreken nog
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	1107
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog geen
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Nog geen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-10-2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-10-2014	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
	geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijsggegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Via luchtfoto's en door signalen vanuit de BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Er is geen plan aanwezig

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet gecontroleerd

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m februari 2015 / februari 2015	t/m januari 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014	t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt het pand extra gecontroleerd

VRAAG	SITUATIE
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Deze zijn in beeld en worden na verloop van tijd weer gecontroleerd
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Niet besproken
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	In het memo-veld
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Geen noemenswaardige
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Hier wordt mee gerekend

VRAAG	SITUATIE
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Hier wordt mee gerekend
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Kwaliteit: 8% Onderhoud: 4% Ligging: 10%
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	n.v.t.
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	n.v.t.
Met welke frequentie?	n.v.t.
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Dit jaar is daar door de overgang naar SED minder aandacht aan besteed, maar komende herwaardering wordt er weer meer aandacht aan besteed.
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn

bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m oktober 2014	t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m oktober 2014		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	Er zijn heel weinig verkopen bij de CNW's
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Deze worden op een modelmatige wijze bepaald door Taccet

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau,

aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Wie richt dit model in?	Kondar Taxaties
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Dit was niet bekend ten tijde van de inspectie, maar dit wordt na geleverd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is gebaseerd op oude kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Functionele afschrijving incurante niet-woningen

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld of functionele afschrijving zoals die in de WOZ-administratie is geregistreerd overeenkomt met de actuele situatie:

[adres]	AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE
Economische veroudering (FC01)	0,850
Verandering bouwwijze (FC02)	1,000
Belemmering gebruiksmogelijkheden (FC03)	1,000
Excessieve gebruikskosten (FC04)	0,859
Totale functionele afschrijving	0,730

VRAAG	SITUATIE
Wat is de verklaring waarom de functionele afschrijving bij [adres] meer dan 20% bedraagt?	De bezettingsgraad is niet optimaal

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden/ is dit voorbeeld maatgevend voor de werkwijze?	Niet bekend

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Drechterland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 29 juni 2016

Datum rapport: 14 juli 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	WOZ-medewerker
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015,
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling;
- het ontbreken van een onderzoek naar de juistheid en volledigheid
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ.

De huidige achterstanden worden naar onze mening veroorzaakt door een drietal zaken:

- de late besluitvorming over de wijze waarop de WOZ ging worden uitgevoerd door de SED – organisatie;
- het niet kunnen verwerken van de berichten uit de BRK;
- er is nog geen duidelijkheid over de wijze waarop de SED-organisatie gaat aansluiten op de LV-WOZ.

Wij zullen in een vervolgonderzoek op september of oktober 2016 nagaan of er in voldoende mate sprake is van verbetering.

Voor langere termijn adviseren wij u om een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Indien daar behoefte aan is dan komen wij onze bevindingen uit dit onderzoek graag met de verantwoordelijke medewerkers bespreken.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 42 van de 9186 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,5% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand

Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen worden verzonden met dagtekening 30-9-2016. Er is een extra medewerker ingehuurd om de achterstanden ten aanzien van de verwerking van de bouwmutaties (zijn inmiddels gereed), de 20%-controle op de objectkenmerken (is nu gestart)	
-------------------------------	---	--

- er zijn veel nieuwe objecten na 1 april 2016 aangemaakt

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	102	
Aantal objecten onder bezwaar	118	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	130	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	53,1%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	4	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	15	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om de resultaten uit de bezwaarafhandeling te evalueren en te beoordelen of het mogelijk is om met behulp van een aantal maatregelen het aantal bezwaarschriften te reduceren	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de conversie zo spoedig mogelijk uitvoert zodat u zo spoedig mogelijk aansluit op de LV-WOZ	

* de SED-organisatie moet nog een conversie gaan uitvoeren voordat zij kan aansluiten op de LV WOZ.

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Niet uitgevoerd	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken de volgende inspectie beoordelen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	1%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015 / december 2015	Achterstand*
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstand inloopt zodra u de berichten vanuit de BRK kunt verwerken	

* Dit wordt veroorzaakt door het niet kunnen verwerken van de berichten vanuit de BRK

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	12
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	14
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	16
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	18
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	21
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	22
13. Woningen	26
14. Niet-woningen.....	28

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 28-4-2015 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2013. U wordt verzocht hieraan extra aandacht te schenken bij de kwaliteitscontroles de komende herwaardering;
- de tijdige, volledige en juiste verwerking van de bouwmutaties;
- de controles naar de kwaliteit van de taxaties van de courante niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling;
- duidelijkheid over de externe ondersteuning bij de herwaardering;

Bevindingen tijdens deze inspectie:

De SED-organisatie is door verschillende oorzaken niet toegekomen aan het oplossen van alle van de bovengenoemde aandachtspunten.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	9253
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Kondar
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Kondar

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	8586	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	9144	29-2-2016
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	9186	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,5%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	42	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 42 van de 9186 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,5% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE	
	TOTAAL	
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	102	
Percentage bezwaarschriften	1,2%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	118	
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar	1,3%	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	3,7%	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	13,6%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	31 december 2016	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	108	10	118
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	23	1	24
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			16

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Geen oordeel

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	130
Percentage objecten onder bezwaar	1,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	92	38	130
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	48	13	61
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	43	23	66
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	1	2	3
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 47,8% Niet-woningen: 65,8%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,6% Niet-woningen: 1,7%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	27	3	30

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	4	0	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften	4	0	4

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	161
Percentage objecten onder bezwaar	1,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	13	2	15
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	2

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Daar ontbreekt de tijd op het moment voor
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Niet uitgevoerd dus niet aan te geven
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	- geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	45
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Op zijn vroegst 31-12-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Nog gaande
Welk percentage panden is gekoppeld?	Nog gaande
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Nog gaande
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	31-12-2016
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	De controle is gaande
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Op nog niet alle onderdelen is er 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Aandachtspunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Verbeterpunt

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m juni 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	n.v.t.
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?	n.v.t.
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?	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nee dit gaat gebeuren aan de hand van Slurp-IT.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Moet nog gebeuren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Moet nog gebeuren

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - Door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	22,4%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	55,7%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Momenteel wordt er uitvoering gegeven aan het plan van aanpak van september 2015
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet exact bekend
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpandige opname?	Niet exact bekend

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Niet uitgevoerd	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
	kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door het doorvoeren van het domino-effect op basis van de signalen uit de permanente processen. Er is op dit moment nog geen structurele oplossing.

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet bekend

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja sinds kort
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Volstaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Geen oordeel

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2015 / december 2015	t/m maart 2016	Achterstand
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt deze extra gecontroleerd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, hoe?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken omdat er ten ti

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Achterstand

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m mei 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Kondar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, kunt u deze tonen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Achterstand

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Drechterland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 2 november 2016

Datum rapport: 13 december 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Adviseur WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

Tot ons genoegen hebben we tijdens dit onderzoek geconstateerd dat de ingezette maatregelen (waaronder extra ondersteuning binnen de SED-organisatie) hebben geleid tot de noodzakelijke kwaliteitsimpuls op een aantal onderdelen bij de uitvoering van de Wet WOZ. We hebben hiermee dan ook rekening gehouden bij de totstandkoming van ons oordeel. Er zijn echter nog wel achterstanden dan wel onderdelen die geoptimaliseerd dienen te worden in de komende periode en die vervolgens op een structurele wijze geborgd dienen te worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen. Daarnaast zullen we in het tweede kwartaal van 2017 toetsen of de reeds ingezette maatregelen hebben geleid tot gewenste verdere kwaliteitsimpuls.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;

- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 5 van de 9549 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	Niet bekend	
Aantal objecten onder bezwaar	139	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 113 van de 139 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,3% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	130	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	53,1%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	4	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	n.v.t.	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	15	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	1-7-2016	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben tijdens dit onderzoek de opzet en bestaan gecontroleerd en zullen tijdens een volgend onderzoek de werking onderzoeken	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	0,6%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2016 / juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	-1,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 29 juni 2016 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- De achterstand met betrekking tot de beschikkingen waardepeildatum 1 januari 2015 is weggewerkt,
- Er is nog geen aantoonbaar onderzoek aanwezig,
- De achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK is weggewerkt,
- De achterstand bij het inrichten van de modellen is weggewerkt
- Er is nog sprake van een achterstand bij de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- Er is inmiddels een evaluatie uitgevoerd van de bezwaarafhandeling. Er zijn echter nog geen concrete maatregelen genomen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	9223
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Kondar
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Kondar

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	8586	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	9544	29-2-2016

Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	9549	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,1%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	5	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 5 van de 9549 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	Niet bekend
Percentage bezwaarschriften	n.v.t.
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	139
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,5%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	3,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	81,3%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	4-11-2016

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	122	17	139
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	Niet bekend	Niet bekend	
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	99	14	113

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 113 van de 139 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,3% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	130
Percentage objecten onder bezwaar	1,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	92	38	130
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	48	13	61
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	43	23	66
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	1	2	3
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 47,8% Niet-woningen: 65,8%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,6% Niet-woningen: 1,7%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	27	3	30

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	4	0	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften	4	0	4

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	130
Percentage objecten onder bezwaar	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	13	2	15
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	2

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Dit is opgepakt en wordt gebruikt als input voor de kwaliteitscontroles en voor de controle van de objectkenmerken in 2017.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Een eigen analyse
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	- geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	45
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	2-10-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage panden is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	1-3-2017
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	De betrokken medewerker kon niet aangeven welk percentage van de verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten gekoppeld was	> 90% gekoppeld	Geen oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Geen oordeel

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m augustus 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m februari 2016	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Niet besproken
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit is tot op heden nog niet gebeurd. De SED-organisatie is dit aan het oppakken.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	17,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	69,2%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	De ambtelijke fusie met daarbij een tekort aan gekwalificeerde medewerkers die deze controle kunnen uitvoeren. Het streven is om de 20% weer te gaan halen in komende jaren.
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-7-2016	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Niet besproken
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Niet besproken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Via de permanente processen en sinds kort is er een plan dat er in voorziet om eens per vijf jaar alle objecten te controleren. De resultaten uit het nog uit te voeren onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken zal input zijn om te bepalen welke 20% van de objecten het komend jaar worden gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens het aanwezige plan
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Niet gecontroleerd

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2016 / juni 2016	t/m juli 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Momenteel nog niets

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Door een percentage te plussen of te minnen op de kuubprijs
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Dit is verschillend per factor
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	n.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.3. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juni 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Kondar
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	n.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model aan de hand van diverse variabelen
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Deze is bepaald op basis van de daadwerkelijke situatie

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

14.4. Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Drechterland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 12 december 2016

Datum rapport: 29 december 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam] (deels aanwezig)	WOZ-coördinator
	[naam]	Adviseur WOZ
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Geen oordeel, geen verkoopcijfers
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft minder dan 90% van de woningen en minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan vooralsnog niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen. De reden hiervoor is dat u van de woningen of niet-woningen minder dan 90% heeft gecontroleerd en goed bevonden. De Waarderingskamer zal instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We verwachten dat u aan de hand van het onlangs opgestelde plan van aanpak de objectkenmerken optimaliseert daar waar nodig en de kenmerken juist en volledig houdt daar waar de kenmerken reeds een goede weergave waren van de straatwerkelijkheid.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u de verkopen vanaf 1 juli 2016 nog in de kwaliteitscontroles betreft	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	We verwachten dat u de achterstand bij de marktanalyse inloopt en de resultaten hiervan voor het verzenden van de beschikkingen verwerkt in de taxaties	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles zijn nog niet geheel uitgevoerd. We gaan er van uit dat u de controles afrondt voor het verzenden van de beschikkingen.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	We verwachten dat u de soortobjectcodes gaat verfijnen en verklaring geeft voor afwijking van de gehanteerde kengetallen ten opzichte van de kengetallen in de taxatiewijzers van de VNG	
Algemene afspraken	Ik verzoek u, nadat u minimaal 90% van de woningen en niet-woningen heeft gecontroleerd, de resultaten van uw kwaliteitscontroles aan ons aan te leveren via de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016. Houdt u hierbij wel rekening met een terugkoppelingstermijn van maximaal twee weken.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten controle objectkenmerken	5
5. Woningen	12
6. Courante niet-woningen.....	20
7. Agrarische objecten.....	27
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	30
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	37
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	41

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar

er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	december 2016
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	December 2016
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - Door bezwaarschriften
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	1645
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	17,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	6383
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	69,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	20%
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	18,25% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	18,25% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	De voorgaande jaren heeft de SED organisatie niet de gelegenheid gehad om 20%	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	per jaar te controleren. Vanaf dit jaar wordt er 20% per jaar gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2047 panden waarvan vraagprijgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 52% van inhouden afwijkt. Is er een onderzoek uitgevoerd die dit percentage kan bevestigen dan wel ontkrachten?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit onderzoek loopt nog. Voor volgend jaar wordt dit uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is bijna geen sprake van spreiding. Wordt met dit gegeven gewaardeerd?	Geen oordeel
Reactie gemeente	Hier wordt niet mee gerekend.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er zijn geen subjectgegevens aanwezig in het bestand. Zijn er risico-gerichte acties ten aanzien van de secundaire kenmerken uitgevoerd?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier zijn geen specifieke acties op ondernomen. Wel is op basis van bezwaren aan de Streekweg de hele buurt extra gecontroleerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie is er sprake van 70% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Zijn de secundaire kenmerken gecontroleerd aan de hand van de vraagprijgegevens of moet dit nog gebeuren?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Deze controles moeten voor een groot gedeelte nog worden uitgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 23,26% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand veel. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit moet nog opgepakt worden	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen conclusie te trekken op basis van 3 te koop staande objecten waarbij een vergelijking mogelijk is	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In 2010 - 2013 is alles gecontroleerd	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De meeste velden zijn gevuld. Er is alleen sprake van weinig differentiatie	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nog niet mee gerekend	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Er zijn materiaalcodes aanwezig in het bestand en de meeste veeteeltbedrijven hebben mestkelders	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit behoeft nog aandacht
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in principe verwerkt in de waarde

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 44 van de 153 objecten die in 2016 te koop zijn gezet, is de WOZ-waarde meer dan 20% onder de vraagprijs. Dit is 29%. Dat is veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle is uitgevoerd. De resultaten zijn deels verwerkt. Een aantal moet nog worden verwerkt.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 18 van de 153 objecten die in 2016 te koop zijn gezet, is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit is 12%. Dat is veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle is uitgevoerd. De resultaten zijn deels verwerkt. Een aantal moet nog worden verwerkt.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	0,6%	0,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-0,5%	-0,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-1,1%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,3%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	0,99	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,000	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	0,997		
Ratio 1e helft 2016	-	0,978		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,981	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	0,998		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,004		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	-	0,998		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,983		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden geconstateerd op basis van de bestandsanalyse	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden geconstateerd op basis van de bestandsanalyse	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geen bijzonderheden geconstateerd op basis van de bestandsanalyse	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	7,5% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	11,1% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	22,2% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit is heel veel. In voorbereiding op het onderzoek is als verklaring afgegeven dat de vrijstaande woningen, gelet op de markt niet stijgen. We willen graag de onderbouwing van deze analyse zien. 17 van de 82 verkopen uit 2015 blijven in waarde gelijk. 8 van de 56 uit 2016 blijven in waarde gelijk, waarvan er bij 6 geen aansluiting is bij de markt	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit moet nog voor een groot gedeelte worden uitgevoerd	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	In zijn algemeenheid geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden. Klopt het dat de kuubstaffel wordt toegepast op de hoofdbouw en bepaalde	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	bijgebouwen zoals aanbouw woonruimte?	
Reactie gemeente	Ja	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Bij de dakkapellen is 1/3 anders gewaardeerd als 4500 (standaardprijs). Hoe kan dit?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Als er geen aantal gevuld is dan wordt er geïndexeerd op de oude waarde	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze bepaald. Het onderdeel grond bij 1131 en 1141 geanalyseerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing

zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.
Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden steekproefsgewijs gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	423
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	248
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	5-1-2015 t/m 30-6-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	796
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	305
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	362
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	6618

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	80% van de woningen heeft een onderbouwing met een score van 9 op 12	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Bij voorkeur aan de hand van aktes
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Fundainbusiness
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Fundainbusiness

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In overzichten
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	In overzichten
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	De PMA wordt conform WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Volgens de vergelijkingsmethodiek worden waardegebieden bepaald
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Kondar
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur. Frontbreedte, hoogte etc. spelen hierbij een rol
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Eigen controles
Zijn deze controles vastgelegd?	Nee

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Geen vraagprijzen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit was niet bekend bij de gemeente	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Taxaties sluiten aan op de verkoopcijfers	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers ontvangen. Waar zijn de huurcijfers?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Alle objecten zijn aangeschreven en de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gegevens worden nu verwerkt. Dit is nog niet klaar.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	4,2% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 2,0% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	10% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Geen huurcijfers ontvangen. Waar zijn de huurcijfers???	
Reactie gemeente	Alles is in principe modelmatig gewaardeerd. Verschillen zijn te verklaren door verschillende registraties en marktcijfers. Deze controle moet nog wel voor een deel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Gelijke kenmerken leiden regelmatig tot andere m ² -prijzen. Oordeel op basis van verklaringen bij de deelwaarneming	
Reactie gemeente	Alles is in principe modelmatig gewaardeerd. Verschillen zijn te verklaren door verschillende registraties en marktcijfers. Deze controle moet nog wel voor een deel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,0%	-1,4%
Waardeontwikkeling kantoren	3,7%	0,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,8%	0,1%
Waardeontwikkeling winkels	-0,1%	-0,3%
Waardeontwikkeling horeca	-0,6%	-0,7%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

7. Agrarische objecten

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-3,9%	-4,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles

zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In 2010 - 2013 zijn alle niet-woningen opnieuw ingemeten
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Geen specifieke
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Daar wordt nog op gereageerd door Kondar
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	De SED-organisatie gaat dit na

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is niet met TIOX gewaardeerd. Uit een vergelijking bij twee objecten blijkt dat de door de gemeente gehanteerde kengetallen veel lager zijn dan die in de taxatiewijzer	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED-organisatie gaat dit na	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Geen oordeel

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundair aangepast. Vraagprijs is erg hoog. 3 ha is apart te kopen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Na controle aangepast naar 551.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	In behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde-ontwikkeling (= 0%) wordt onderbouwd met transacties die dit uitwijzen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundair aangepast en waarde is nu 131.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde na bezwaar 191.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	secundair aangepast. Nieuwe waarde 129.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Vershil is niet groot en aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is verbeterd na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde-ontwikkeling (= 0%) wordt onderbouwd met transacties die dit uitwijzen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde-ontwikkeling (= 0%) wordt onderbouwd met transacties die dit uitwijzen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wordt aangepast. Nieuwe waarde 149.500.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Verskil wordt verklaard door aanbouw van 60 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Geen aanbouw.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Met doelmatigheid wordt niet gerekend.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1K]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Was niet goed, is inmiddels aangepast.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Op eerste verdieping.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Begane grond.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
-------	------------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 3D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil wordt verklaard door grotere entresol van B. Verschil KF is echter onlogisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil wordt verklaard door grotere entresol van B. Verschil KF is echter onlogisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 4B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 4C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren. GO
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 4D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 4E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres 4E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is modelmatig gewaardeerd. Door verschillen in kenmerken worden de verschillen verklaard. Advies is wel om de kenmerken extra te controleren.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 4F]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de geregistreerde oppervlakte van het object in de WOZ-administratie aannemelijk is. Hiervoor hebben wij ofwel het inlichtingenformulier gehanteerd ofwel is dit door nameting gebeurd.
TOELICHTING	50000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Advies om dit nog eens na te lopen
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Er was ten tijde van het onderzoek geen verklaring. Deze wordt nog nagestuurd.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Kengetallen komen overeen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Drechterland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 11 januari 2018

Datum rapport: 14 maart 2018

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert of alle gegevens uit de vraagprijscontrole in de waardering zijn betrokken; - u lost de lijst met uit te zoeken inhouden nog op; - u loopt de hoge en lage ratio's nog na; - u besteedt extra aandacht aan de 1800-objecten. - u betreft de meest recente vraagprijzen nog in de kwaliteitscontroles.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We adviseren u om de grondwaarde bij grote percelen na te lopen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

We hebben geconstateerd dat de huidige aansturing heeft geleid tot de noodzakelijke verbeteringen in de uitvoering van de Wet WOZ. We willen u hiervoor complimenteren. We verwachten dat de huidige aansturing gecontinueerd wordt.

In het 1e of 2e kwartaal van 2018 zullen we een breed vervolgonderzoek uitvoeren om te beoordelen of het huidige oordeel nog van toepassing is op uw organisatie.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	13
8. Courante niet-woningen.....	22
9. Incourante niet-woningen.....	28
10. Agrarische objecten.....	30
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	33
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	39

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We verwachten dat u bij de verkochte panden uit de laatste 5 jaar met een ondergemiddeld aspect controleert of deze panden inmiddels zijn opgeknapt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	SED heeft dit uitgezocht en voor Drechterland vallen 3 objecten onder de vrijstelling in Enkhuizen zijn er geen.
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	Nog niet bekend
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	Nog niet bekend
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Nog niet bekend

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	in 2018
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?	Nog niet bekend
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?	Nog niet bekend
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	0
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	0,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De opzet is er. Alle objecten zijn gecontroleerd tijdens de marktanalyse. In Stede Broec zijn percentages bekend, echter voor Drechterland en Enkhuizen is dit nog niet het geval
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Nog niet bekend
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog geen. Dat gebeurt deze maand.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog geen. Die zijn afhankelijk van de conclusies.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	in 2018	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Op basis van luchtfotovergelijking

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Op de gebruikelijke wijze en er wordt een start gemaakt met de overgang van bruto-inhoud naar gebruiksoppervlakte

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	2% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	2% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Het stuf-TAX bestand was een was-woordt bestand. De gemeente heeft zelf uitgelijst hoeveel objecten zijn gecontroleerd. In Enkhuizen zijn 1800 objecten gecontroleerd in Drechterland 2300 objecten in 2 jaar.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2325 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 32% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 26 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 39%. Kunt u zelf een aantoonbaar onderzoek overleggen dat dit percentage bevestigd dan wel tegenspreekt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED-organisatie is bezig met het onderzoek op te zetten maar heeft nog geen conclusies getrokken en eventuele maatregelen	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	genomen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Enkhuizen wordt omgezet naar een 5-punts schaal	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 13% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is niet gebeurd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 46% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een aantal vraagprijzen moeten nog worden gecontroleerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 26% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is niet gebeurd	

Bevindingen courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Op basis van de retour gekomen inlichtingenformulieren en bij bezwaren

Bevindingen incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

Bevindingen agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Oordeel zullen we ons vormen tijdens ons onderzoek ter plaatse	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	SED-organisatie heeft geen onderzoek gedaan. Er zijn wel een aantal bezwaren binnen gekomen vanwege de aanwezigheid van asbest.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag		Geen oordeel

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Op dit moment is er een inhaalslag m.b.t. de PMA gemaakt. Alle verkoopcijfers t/m juli zijn geanalyseerd. een beoordeling hiervan zal uiterlijk 31-10-17. voor handen zijn.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Nog niet gedaan	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Nog niet gedaan	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Nog niet gedaan	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Nog niet gedaan	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen bij onduidelijkheden
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	SED-organisatie is hier nog niet aan toe gekomen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze meegenomen in de waardering

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 22% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 13% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen zijn te verklaren	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,9%	6,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,8%	7,6%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,1%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,6%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0.95	1,01	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,97	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,02		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	0.997	1,04	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	0.942	1,02		
Ratio 1e helft 2017	0.911	0,97		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.010	1,01	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.006	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.970	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.941	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.941	1,00		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	de waarde is in lijn met de verkoopcijfers	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	WOZ-waardes van vkc-ers moeten beter aansluiten tov verleden	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Op dit moment is er een inhaalslag m.b.t. de PMA gemaakt. Alle verkoopcijfers t/m juli zijn geanalyseerd. een beoordeling hiervan zal uiterlijk 31-10-17. voor handen zijn.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	13% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	22% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	een deelwaarneming op de uitschieters,	
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	10% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Woningen die gelijk blijven in waarde	1% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Een deelwaarneming wijst uit dat dit in de meeste gevallen wordt veroorzaakt doordat de verkochte woning boven- of ondergemiddeld is	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken niet op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben de dakkappen en aangebouwde	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	bergingen beoordeeld maar hebben niet kunnen doorgronden hoe deze zijn gewaardeerd	
Reactie gemeente	De gemeente heeft tijdens het onderzoek aangetoond dat deze modelmatig zijn gewaardeerd	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 200 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden door het model bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Dit gebeurt tijdens de kwaliteitscontroles maar niet volgens een vast stramien
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	632
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	332
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	5-1-2016 t/m 18-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	236
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	79
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	179
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	7650

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	90% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OOORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Dit heeft, gelet op allerlei andere zaken, nog geen prioriteit	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse	Geen zelfevaluatie	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
courante niet- woningen?		

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er zijn huurinlichtingenformulieren op verzoek van het taxatiebureau verzonden. Daarnaast zijn mutaties formulieren verzonden
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	n.v.t.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Op basis van FundalInBusiness
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Op basis van FundalInBusiness

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectieerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Nee
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Deze zijn in een excelspreadsheet opgeslagen
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze zijn soms aanleiding geweest om e.e.a. te wijzigen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Er zijn huurinlichtingenformulieren op verzoek van het taxatiebureau verzonden. Daarnaast zijn mutaties formulieren verzonden	Gebruik vraaghurprijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	op basis van huurinlichtingenformulieren en verkoopcijfers sluiten de waarden aan	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	deze zijn correct	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	nvt	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Per categorie zijn er waardegebieden gevormd.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, leegstand speelt geen rol
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Kondar
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	2,5%	3,1%
Waardeontwikkeling kantoren	0,3%	1,7%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,7%	2,2%
Waardeontwikkeling winkels	5,7%	5,7%
Waardeontwikkeling horeca	2,4%	2,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	1,6%
Waardeontwikkeling ander incurant	-13,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Er wordt wel gebruik gemaakt van de archetypes uit TIOX maar er is geen koppeling
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	n.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

10. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	3,7%	3,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel

mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Er wordt wel gebruik gemaakt van de archetypes uit TIOX maar er is geen koppeling
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Oordeel zullen we ons vormen tijdens ons onderzoek ter plaatse	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is getaxeerd met de kengetallen uit de taxatiewijzers	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	31% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 12% van de objecten stijgt meer	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
	dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	24% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is modelmatig gewaardeerd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Door verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld in groep. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bieden vanaf. Advies om deze opnieuw te beoordelen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Het is niet duidelijk of dit pand is opgeknapt na aankoop
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze is niet gecontroleerd. Inmiddels hersteld naar bovengemiddeld, waarde 248.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Het is niet duidelijk of dit pand is opgeknapt na aankoop
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Het is niet duidelijk of dit pand is opgeknapt na aankoop
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Huidige waarde wordt onderbouwd met transacties uit dezelfde straat. Kenmerken komen overeen met werkelijke situatie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Iets bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt wat te hoog. Betreft een voormalige huurwoning.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwd met buurman voor 325.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet goed. Object te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is geen vraagprijs!.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is geen vraagprijs!.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grondwaarde aangepast.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grondwaarde aangepast.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gewoon gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is geen luifel. Modelmatig gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[[at8215]]
SOORT CONTROLE	[[at8214 situatie]]
TOELICHTING	[[at12157]]
ORDEEL WAARDE	[[at8224 situatie]]

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER

RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Samenwerkingsverband:	Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD)
Datum:	19 augustus 2016 (startgesprek) 26 augustus 2016 (onderzoeksdag)
Datum rapport:	23 september 2016 (conceptrapport) ¹ 1 december 2016 (nabespreking eerste conceptrapport) 20 december 2016 (tweede conceptrapport) ² 4 januari 2017 (nabespreking tweede conceptrapport) ³ 6 januari 2017 (derde conceptrapport) 13 februari 2017 (definitief rapport)

¹ De laatste documenten die nodig waren om het eerste conceptrapport op te stellen, hebben wij op 14 september 2016 van de GBD ontvangen. Voorafgaand aan de nabespreking van het conceptrapport zijn ook nog een aantal documenten toegestuurd. Dit zijn:

1. Memo objectkenmerken 30 november 2016;
2. Memo ervaringen nieuwe Waarderingsinstructie, GBD-Academie, 30 november 2016;
3. Bevindingen naar aanleidingen van rollenspellen op 9 mei 2016;
4. GBD-Academiedocument "Meer dan een werkzaam leven lang mee";
5. Een overzicht met daarin de scholingsactiviteiten 2016 op medewerkersniveau.

² Na de nabespreking van het eerste conceptrapport is op 14 december 2016 een mail over de verwerking van de omgevingsvergunningen gestuurd.

³ Na de verzending van het tweede conceptrapport is er een reactie gestuurd met daarin aantekeningen op het rapport.

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij samenwerkingsverbanden waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat samenwerkingsverbanden de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/kwaliteitseisen/ te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij de interne beheersing van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door het samenwerkingsband.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De GBD is onderdeel van de Gemeenschappelijke regeling Drechtsteden en is verantwoordelijk voor de WOZ-uitvoering van de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

De interne beheersingsmaatregelen van het samenwerkingsverband hebben ten doel te waarborgen dat de WOZ-taxaties voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■		
2.	Bezwarenafhandeling		■	
3.	Vakbekwaamheid			■
4.	Beheersing data kwaliteit en data-integriteit			■
Eindoordeel			■	

Conclusie en adviezen

De uitvoering van de Wet WOZ wordt door GBD voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen. Daarmee valt ons oordeel lager uit dan het oordeel dat wij in 2013 hebben gegeven. Deze lagere beoordeling wordt voornamelijk veroorzaakt doordat een aantal beoordelingscriteria een zwaarder gewicht hebben gekregen. Dit past in het beleid van de Waarderingskamer om meer belang te hechten aan zichtbare verbeterkingen binnen het WOZ-proces (onderzoek, conclusies, maatregelen).

Bij de onderwerpen "bijhouding objectkenmerken" en "bezwarenafhandeling" is de situatie die wij tijdens dit onderzoek hebben aangetroffen ongeveer gelijk aan de situatie die wij tijdens het vorige onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces in 2013 hebben aangetroffen. Toch is ons beoordeling nu lager. Dit komt zoals gemeld door het zwaardere

gewicht aan het herkenbaar zijn van een systematische verbetering en het feit dat de tijdens het onderzoek in 2013 gedane suggesties nog niet geleid hebben tot een optimalisering van deze verbeteringen. Naar aanleiding van de conclusies van dit onderzoek heeft het management van de GBD de ambitie uitgesproken om de beheersing van het WOZ-proces de komende jaren verder te willen optimaliseren. Daarbij zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de hierboven genoemde twee onderwerpen. Deze optimalisering moet uiteindelijk leiden tot een oordeel "goed" (vier of vijf sterren) van de Waarderingskamer. Wij zullen dit met belangstelling volgen.

Voor wat betreft het onderwerp "bijhouding objectkenmerken" beschouwen wij het jaarlijks vormen van een eigen oordeel over de mate waarin geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid als het belangrijkste verbeterpunt dat uit dit onderzoek naar voren is gekomen. Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-uitvoering en het is alleen mogelijk om de kwaliteit van objectkenmerken te beheersen als er inzicht is in de kwaliteit van de gegevens. Het is ons duidelijk geworden dat de GBD veel inspanningen verricht om ervoor te zorgen dat mutaties goed worden verwerkt in de WOZ-administratie en dat de signalen uit makelaarsadvertenties worden gebruikt om de objectkenmerken te actualiseren. Om te beoordelen of deze inspanningen ook leiden tot het gewenste resultaat moet de organisatie ten minste een keer per jaar een aantoonbaar eigen onderzoek hiernaar doen en indien nodig maatregelen nemen. Alleen dan is er sprake van een werkende verbetering.

Bij de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften trekken wij overwegend dezelfde conclusie als met betrekking tot de objectkenmerken, maar brengen wij wel een nuance aan waardoor we voor dit onderdeel het oordeel "voldoende" kunnen geven. Ook bij de bezwarenafhandeling doet de GBD geen eigen onderzoek naar de resultaten en wij beschouwen dit als een noodzakelijk verbeterpunt. Anders dan bij het onderwerp "objectkenmerken" is er wel een impliciete verbetering in het werkproces opgenomen. Bezwarenafhandelaars registreren de zwakke punten die ze gedurende het jaar tegenkomen. Deze lijstjes met "zwakke punten" worden voorafgaand aan de herwaardering in een periodiek multidisciplinair overleg besproken. Onze conclusie is wel dat deze beheersingsmaatregel nog kan worden verbeterd. Wellicht biedt het feit dat de GBD sinds enige tijd geo-informatie specialisten in dienst heeft, mogelijkheden om invulling te geven aan dit verbeterpunt.

Ten slotte hebben wij gezien dat de GBD door middel van een uitgebreide set aan queries die periodiek worden "gedraaid" de data consistentie en de data-integriteit borgt. Dit vinden wij een werkwijze die goed past in het kader van de beheersing van het WOZ-proces. Wij adviseren de GBD om deze werkwijze voort te zetten en als daar mogelijkheden voor zijn, uit te bouwen.

Reactie Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD)

Algemeen

Het MT en de medewerkers hebben de ambitie om zo snel als mogelijk weer het oordeel "goed" te verwerven.

Inhoudelijk

Wij volgen daarbij de volgorde van de 4 beoordeelde WOZ-deelprocessen.

1. Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties

Met ingang van 2017 zullen wij gaan werken met en uitvoering geven aan de beoordelingsprotocollen uit de Nieuwe Waarderingsinstructie. Daarmee geven wij invulling aan een systematisch uitgevoerde en zichtbare PDCA-IMWR-verbetercyclus.

2. Bezwaarafhandeling

Wij nemen ons de adviezen zeer ter harte met een nuancering bij de inzet van geo-informatie-specialisten.

Met ingang van 2017 zullen wij gaan werken met en uitvoering geven aan de beoordelingsprotocollen uit de Nieuwe Waarderingsinstructie. Daarmee geven wij invulling aan een systematisch uitgevoerde en zichtbare PDCA-IMWR-verbetercyclus.

Geo-informatie-specialisten zullen wij vooral inzetten bij het proces bijhouding objectkenmerken.

3. Vakbekwaamheid

Het valt op dat dit als goed beoordeelde onderdeel in beschrijvende zin in de samenvatting ontbreekt. Temeer omdat medewerkers zijn gecompimenteerd met de opzet en de activiteiten van de GBD-Academie®.

Wij vinden het daarom spijtig dat de samenvatting slechts gericht is op beheersing en controle van processen en dat niet zichtbaar aandacht wordt besteed aan het stimuleren van het vakmanschap van medewerkers en aan het stimuleren van de medewerkers.

4. Beheersing datakwaliteit en data-integriteit

Het verheugt ons dat de werking van onze query-set als goed is beoordeeld. Het spreekt voor zich dat wij de werkwijze zullen voortzetten en de set actualiseren als daartoe aanleiding bestaat. Dat past in een systematisch uitgevoerde en zichtbare PDCA-IMWR-verbetercyclus.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Enkhuizen

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 29 juni 2016

Datum rapport: 14 juli 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	WOZ-medewerker
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling;
- het ontbreken van een onderzoek naar de juistheid en volledigheid
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ.

De huidige achterstanden worden naar onze mening veroorzaakt door een drietal zaken:

- de late besluitvorming over de wijze waarop de WOZ ging worden uitgevoerd door de SED – organisatie;
- het niet kunnen verwerken van de berichten uit de BRK;
- er is nog geen duidelijkheid over de wijze waarop de SED-organisatie gaat aansluiten op de LV-WOZ.

Wij zullen in een vervolgonderzoek op september of oktober 2016 nagaan of er in voldoende mate sprake is van verbetering.

Voor langere termijn adviseren wij u om een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Indien daar behoefte aan is dan komen wij onze bevindingen uit dit onderzoek graag met de verantwoordelijke medewerkers bespreken.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;

- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 12 van de 10059 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen worden verzonden met dagtekening 30-9-2016. Er is een extra medewerker ingehuurd om de achterstanden ten aanzien van de verwerking van de bouwmutaties (zijn inmiddels gereed), de 20%-controle op de objectkenmerken (is nu gestart)	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	96	
Aantal objecten onder bezwaar	127	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 33 van de 127 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 26,0% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	163	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	49,1%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	2	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	8	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om de resultaten uit de bezwaarafhandeling te evalueren en te beoordelen of het mogelijk is om met behulp van een aantal maatregelen het aantal bezwaarschriften te reduceren	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de conversie zo spoedig mogelijk uitvoert zodat u zo spoedig mogelijk aansluit op de LV-WOZ	

De SED-organisatie moet nog een conversie gaan uitvoeren voordat zij kan aansluiten op de LV WOZ.

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2015	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Nog niet uitgevoerd	
Aantonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken de volgende inspectie beoordelen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	3,5%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015 / december 2015	Achterstand*
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstand inloopt zodra u de berichten vanuit de BRK kunt verwerken	

* Dit wordt veroorzaakt door het niet kunnen verwerken van de berichten vanuit de BRK

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	16
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	19
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	20
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	26

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 4-12-2014 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken tijdens de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

De SED-organisatie is door verschillende oorzaken niet toegekomen aan het oplossen van alle van de bovengenoemde aandachtspunten.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	10287
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Nog geen keuze gemaakt
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Nog geen keuze gemaakt

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9761	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	10047	29-2-2016
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	10059	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,1%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	12	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 12 van de 10059 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepieldatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	96
Percentage bezwaarschriften	1,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	127
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,3%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	1,3%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	26,0%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	31-12-2016

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	65	62	127
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	14	19	33
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			33

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 33 van de 127 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 26,0% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,8%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	163
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	86	77	163
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	46	37	83
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	40	35	75
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	5	5
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 46,5% Niet-woningen: 51,9%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 3,2%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	13	12	25

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	2	0	2
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	0	2

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,4%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	176
Percentage objecten onder bezwaar	1,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	5	3	8
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Daar ontbreekt de tijd op het moment voor
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Niet uitgevoerd dus niet aan te geven
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	algemeen goed afgehandeld
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Optimalisatie objectkenmerken blijft noodzakelijk onderhoud

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Geen op of aanmerkingen
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardebeoordeling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	- geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	60
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardebeoordeling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Op zijn vroegst 31-12-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Nog gaande
Welk percentage panden is gekoppeld?	Nog gaande
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Nog gaande
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	31-12-2016
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	De controle is gaande
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Op nog niet alle onderdelen is er 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Aandachtspunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Verbeterpunt

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m juni 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m maart 2016	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	n.v.t.
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?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
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?	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nee dit gaat gebeuren aan de hand van Slurp-IT.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Moet nog gebeuren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Moet nog gebeuren
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - Door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	12,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	43,6%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Momenteel wordt er uitvoering gegeven aan het plan van aanpak van september 2015
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet exact bekend
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpandige opname?	Niet exact bekend

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
	worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door het doorvoeren van het domino-effect op basis van de signalen uit de permanente processen. Er is op dit moment nog geen structurele oplossing.

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet bekend

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja sinds kort
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Geen oordeel

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2015 / december 2015	t/m maart 2016	Achterstand
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt deze extra gecontroleerd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, hoe?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Achterstand

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m mei 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Nog geen keuze gemaakt
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, kunt u deze tonen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Enkhuizen

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 2 november 2016

Datum rapport: 13 december 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Adviseur WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

Tot ons genoegen hebben we tijdens dit onderzoek geconstateerd dat de ingezette maatregelen (waaronder extra ondersteuning binnen de SED-organisatie) hebben geleid tot de noodzakelijke kwaliteitsimpuls op een aantal onderdelen bij de uitvoering van de Wet WOZ. We hebben hiermee dan ook rekening gehouden bij de totstandkoming van ons oordeel. Er zijn echter nog wel achterstanden dan wel onderdelen die geoptimaliseerd dienen te worden in de komende periode en die vervolgens op een structurele wijze geborgd dienen te worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen. Daarnaast zullen we in het tweede kwartaal van 2017 toetsen of de reeds ingezette maatregelen hebben geleid tot gewenste verdere kwaliteitsimpuls.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;

- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	0	
Aantal objecten onder bezwaar	154	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 125 van de 154 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,2% van alle objecten.	Voldaan aan criteria

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	163	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	46,4%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,4%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	5	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2016	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	1-7-2016	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben tijdens dit onderzoek de opzet en bestaan gecontroleerd en zullen tijdens een volgend onderzoek de werking onderzoeken	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	2,7%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2016 / juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	1,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 29 juni 2016 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- De achterstand met betrekking tot de beschikkingen waardepeildatum 1 januari 2015 is weggewerkt,
- Er is nog geen aantoonbaar onderzoek aanwezig,
- De achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK is weggewerkt,
- De achterstand bij het inrichten van de modellen is weggewerkt
- Er is nog sprake van een achterstand bij de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- Er is inmiddels een evaluatie uitgevoerd van de bezwaarafhandeling. Er zijn echter nog geen concrete maatregelen genomen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	10293
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Kondar
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Kondar

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9761	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	10052	29-2-2016

Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	10052	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	0
Percentage bezwaarschriften	0,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	154
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,5%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	81,2%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	4-11-2016

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	71	83	154
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	18	22	40
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	57	68	125

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 125 van de 154 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,2% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,8%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	163
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	57	68	125
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	13	58	71
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	44	10	54
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	3	1	4
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	2	0	2
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 82,5% Niet-woningen: 16,2%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,6% Niet-woningen: 0,9%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf			0

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,4%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	176
Percentage objecten onder bezwaar	1,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	1	4	5
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	3

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Dit is opgepakt en wordt gebruikt als input voor de kwaliteitscontroles en voor de controle van de objectkenmerken in 2017.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Een eigen analyse
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	- geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	45
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	2-10-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage panden is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	1-3-2017
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	De betrokken medewerker kon niet aangeven welk percentage van de verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten gekoppeld was	> 90% gekoppeld	Geen oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Geen oordeel

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m augustus 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m februari 2016	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Niet besproken
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit is tot op heden nog niet gebeurd. De SED-organisatie is dit aan het oppakken.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	4,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	42,1%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	De ambtelijke fusie met daarbij een tekort aan gekwalificeerde medewerkers die deze controle kunnen uitvoeren. Het streven is om de 20% weer te gaan halen in komende jaren.
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-7-2016	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Niet besproken
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Niet besproken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Via de permanente processen en sinds kort is er een plan dat er in voorziet om eens per vijf jaar alle objecten te controleren. De resultaten uit het nog uit te voeren onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken zal input zijn om te bepalen welke 20% van de objecten het komend jaar worden gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens het aanwezige plan
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Niet gecontroleerd

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2016 / juni 2016	t/m juli 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Momenteel nog niets

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Door een percentage te plussen of te minnen op de kuubprijs
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Dit is verschillend per factor
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	n.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.3. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juni 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Kondar
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	n.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model aan de hand van diverse variabelen
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Deze is bepaald op basis van de daadwerkelijke situatie

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

14.4. Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Enkhuizen

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 12 december 2016

Datum rapport: 30 december 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam 1] (deels aanwezig)	WOZ-coördinator
	[naam 2]	Adviseur WOZ
	[naam 3]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft minder dan 90% van de woningen en minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. We hebben bij deze beslissing gekeken naar de gecontroleerde objecten in Drechterland en de opzet van de controles zoals die is opgezet door [naam 2]. Deze beiden geven ons vertrouwen en daarom zien wij er vanaf om wederom een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties uit te voeren voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016.	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Objectkenmerken	We verwachten dat u aan de hand van het onlangs opgestelde plan van aanpak de objectkenmerken optimaliseert daar waar nodig en de kenmerken juist en volledig houdt daar waar de kenmerken reeds een goede weergave waren van de straatwerkelijkheid.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u de verkopen vanaf 1 juli 2016 nog in de kwaliteitscontroles betreft	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	We verwachten dat u de achterstand bij de marktanalyse inloopt en de resultaten hiervan voor het verzenden van de beschikkingen verwerkt in de taxaties	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U voert de kwaliteitscontroles uit voor het verzenden van de beschikkingen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	Ik verzoek u, nadat u minimaal 90% van de woningen en niet-woningen heeft gecontroleerd, de resultaten van uw kwaliteitscontroles aan ons aan te leveren via de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepeldatum 1 januari 2016. Houdt u hierbij wel rekening met een terugkoppelingstermijn van maximaal twee weken.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten controle objectkenmerken	5
5. Woningen	12
6. Courante niet-woningen.....	20
7. Incourante niet-woningen.....	27
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	30
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	37
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	41

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	december 2016
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	December 2016
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - Door bezwaarschriften
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	500
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	4,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Circa 20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	4330
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	42,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	20%
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er

vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	De 20% is uitgevoerd voor de SED-organisatie. Daarnaast is een analyse uitgevoerd van de bezwaarafhandeling en op basis daarvan zijn reeds conclusies getrokken en maatregelen uitgevoerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	13,62% controles geregistreerd	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	13,62% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	De voorgaande jaren heeft de SED organisatie niet de gelegenheid gehad om 20% per jaar te controleren. Vanaf dit jaar wordt er 20% per jaar gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2077 panden waarvan vraagprijgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 39,67% van inhouden afwijkt. Is er een onderzoek uitgevoerd die dit percentage kan bevestigen dan wel ontkrachten?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit onderzoek loopt nog. Voor volgend jaar wordt dit uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is geen sprake van een logische spreiding. Het is niet duidelijk wat het gemiddelde binnen de gemeente is (5 of 6)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED organisatie gaat hiermee aan de slag. Dit is een probleem uit het verleden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is geen sprake van een logische spreiding. Het is niet duidelijk wat het gemiddelde binnen de gemeente is (5 of 6)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED organisatie gaat hiermee aan de slag. Dit is een probleem uit het verleden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is geen sprake van een logische spreiding. Het is niet duidelijk wat het gemiddelde binnen de gemeente is (5 of 6)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED organisatie gaat hiermee aan de slag. Dit is een probleem uit het verleden.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er zijn geen subjectgegevens aanwezig in het bestand. Zijn er risicogerichte acties ten aanzien van de secundaire kenmerken uitgevoerd?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hier zijn geen specifieke acties op ondernomen. Wel is op basis van bezwaren aan de Streekweg de hele buurt extra gecontroleerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie is er sprake van 72% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel..	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten voor een groot gedeelte nog worden uitgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Door de hantering van het 9 puntssysteem kunnen we hier geen oordeel over geven	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen conclusie te trekken op basis van te koop staande objecten waarbij een vergelijking mogelijk is	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen specifieke acties voor CNW en incurant	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De meeste velden zijn gevuld, maar is dit een goede weergave van de straatwerkelijkheid?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier wordt niet mee gerekend	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld maar er zijn onvoldoende externe gegevens om een vergelijking te maken met de gegevens uit de WOZ-administratie en zodoende een oordeel te kunnen geven	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen specifieke acties voor CNW en incurant	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit heeft nog aandacht
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in principe verwerkt in de waarde

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 32 van de 140 objecten die in 2016 te koop zijn gezet, is de WOZ-waarde meer dan 20% onder de vraagprijs. Dit is 23%. Dat is veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle is uitgevoerd. De resultaten zijn deels verwerkt. Een groot gedeelte moet nog worden verwerkt.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 18 van de 140 objecten die in 2016 te koop zijn gezet, is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit is 13%. Dat is veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle is uitgevoerd. De resultaten zijn deels verwerkt. Een groot gedeelte moet nog worden verwerkt.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,7%	2,4%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,5%	3,4%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-2,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,0%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDIG HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	0,99	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,011	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	0,985		
Ratio 1e helft 2016	-	0,972		

KWALITEITSEISEN AFRONDIG HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,001	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,006		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	0,980		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	-	0,998		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,987		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's van de nog niet gescreende verkopen schieten alle kanten op	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog worden uitgevoerd. Er is gestart met Drechterland.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	De ratio's van de nog niet gescreende verkopen schieten alle kanten op	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog worden uitgevoerd. Er is gestart met Drechterland.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	De ratio's van de nog niet gescreende verkopen schieten alle kanten op	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog worden uitgevoerd. Er is gestart met Drechterland.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5,3% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5,6% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	17% van de objecten blijft in waarde gelijk	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog worden uitgevoerd. Er is gestart met Drechterland.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	In zijn algemeenheid geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden. Klopt het dat de kuubstaffel wordt toegepast op de hoofdbouw en bepaalde bijgebouwen zoals aanbouw woonruimte?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Hoe zijn de bijgebouwen gewaardeerd? Kuubprijzen tussen de 120 en 790. ik	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	kan geen lijn ontdekken in wanneer wat wordt toegepast.	
Reactie gemeente	Indien er geen oppervlakte voorhanden is dan wordt op inhoud gewaardeerd, anders op oppervlakte. Daarnaast vindt er een bouwjaarcorrectie plaats.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze bepaald. Het onderdeel grond bij 1131 en 1141 geanalyseerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden steekproefsgewijs gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	559
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	292
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2-1-2015 t/m 30-6-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	312
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	124
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	638
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	7769

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	83% van de woningen heeft een onderbouwing met een score van 9 op 12	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Bij voorkeur aan de hand van aktes
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Fundainbusiness
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Fundainbusiness

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In overzichten
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	In overzichten
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	De PMA wordt conform WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Volgens de vergelijkingsmethodiek worden waardegebieden bepaald
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Kondar
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur. Frontbreedte, hoogte etc. spelen hierbij een rol
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Eigen controles
Zijn deze controles vastgelegd?	Nee

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Geen vraagprijzen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit was niet bekend bij de gemeente	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Taxaties sluiten aan op de verkoopcijfers	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers ontvangen. Waar zijn de huurcijfers???	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Alle objecten zijn aangeschreven en de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	gegevens worden nu verwerkt. Dit is nog niet klaar.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	7% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 14% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is nog niet klaar	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	15% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit lijkt veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is nog niet klaar	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Geen huurcijfers ontvangen. Waar zijn de huurcijfers???	Aandachtspunt
Reactie gemeente		
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Gelijke kenmerken leiden regelmatig tot andere m ² -prijzen. Oordeel op basis van verklaringen bij de deelwaarneming	
Reactie gemeente	Alles is in principe modelmatig gewaardeerd. Verschillen zijn te verklaren door verschillende registraties en marktcijfers. Deze controle moet nog wel voor een deel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	1,0%	-0,1%
Waardeontwikkeling kantoren	3,6%	2,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	3,4%	-7,1%
Waardeontwikkeling winkels	-0,1%	-3,3%
Waardeontwikkeling horeca	1,1%	-0,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Geen oordeel

7. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Niet gecontroleerd
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	0,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke acties voor CNW en incurant
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	15 van de 176 objecten hebben een afschrijving hoger dan 20%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt niet met TIOX gewaardeerd. Vergelijking tijdens het onderzoek	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De kengetallen sluiten aan op die van de taxatiewijzer. Er is alleen sprake van een verfijning.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	3,4% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 2,9% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	55% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit is extreem veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt veroorzaakt door de trafo's. Daarnaast zijn de andere objecten weldegelijk opnieuw gewaardeerd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarde in lijn met vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	In behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	In behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd. GO
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet uitgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 1 verdieping. Was al gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude bezwaar. Object gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [2] is verkocht voor 225.000. Mag nog wel gecontroleerd worden
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde veel te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe KF 10,4. Verschillen worden verklaard door verschillen in kenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe KF 10,4. Verschillen worden verklaard door verschillen in kenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe KF 10,4. Verschillen worden verklaard door verschillen in kenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe KF 10,4. Verschillen worden verklaard door verschillen in kenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres 2D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe KF 10,4. Verschillen worden verklaard door verschillen in kenmerken.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Na waarde verlaagd naar 864.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels gelijk getrokken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels gelijk getrokken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Consistentie binnen het gebouw verdient aandacht
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 4B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Consistentie binnen het gebouw verdient aandacht
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 4C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	1297000
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 4D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Consistentie binnen het gebouw verdient aandacht
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Kengetal komt ongeveer overeen met taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs van 285.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Enkhuizen

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 11 januari 2018

Datum rapport: 14 maart 2018

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert of alle gegevens uit de vraagprijscontrole in de waardering zijn betrokken; - u lost de lijst met uit te zoeken inhouden nog op; - u loopt de hoge en lage ratio's nog na; - u besteedt extra aandacht aan de 1800-objecten. - u betreft de meest recente vraagprijzen nog in de kwaliteitscontroles.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

We hebben geconstateerd dat de huidige aansturing heeft geleid tot de noodzakelijke verbeteringen in de uitvoering van de Wet WOZ. We willen u hiervoor complimenteren. We verwachten dat de huidige aansturing gecontinueerd wordt.

In het 1e of 2e kwartaal van 2018 zullen we een breed vervolgonderzoek uitvoeren om te beoordelen of het huidige oordeel nog van toepassing is op uw organisatie.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	14
8. Courante niet-woningen.....	22
9. Incourante niet-woningen	29
10. Agrarische objecten.....	31
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	34
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	43

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We verwachten dat u bij de verkochte panden uit de laatste 5 jaar met een ondergemiddeld aspect controleert of deze panden inmiddels zijn opgeknapt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	2
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	1.200 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	Nog niet bekend
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Nog niet bekend

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	in 2018
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?	Nog niet bekend
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?	Nog niet bekend
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	0
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	0,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De opzet is er. Alle objecten zijn gecontroleerd tijdens de marktanalyse. In Stede Broec zijn percentages bekend, echter voor Drechterland en Enkhuzen is dit nog niet het geval
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Nog niet bekend
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog geen. Dat gebeurt deze maand.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog geen. Die zijn afhankelijk van de conclusies.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	in 2018	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Op basis van luchtfotovergelijking

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Op de gebruikelijke wijze en er wordt een start gemaakt met de overgang van bruto-inhoud naar gebruiksoppervlakte</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	3% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	3% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Het stuf-TAX bestand was een was-woordt bestand. De gemeente heeft zelf uitgelijst hoeveel objecten zijn gecontroleerd. In Enkhuzen zijn 1800 objecten gecontroleerd in Drechterland 2300 objecten in 2 jaar.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2323 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 40% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er ook sprake van veel verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 26 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 35%. Kunt u zelf een aantoonbaar onderzoek overleggen dat dit percentage bevestigd dan wel tegenspreekt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De SED-organisatie is bezig met het onderzoek op te zetten maar heeft nog geen conclusies getrokken en	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	eventuele maatregelen genomen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is geen sprake van een logische differentiatie	Geen oordeel
Reactie gemeente	Enkhuizen heeft altijd een 9-puntsschaal gehanteerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is geen sprake van een logische differentiatie	Geen oordeel
Reactie gemeente	Enkhuizen heeft altijd een 9-puntsschaal gehanteerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is geen sprake van een logische differentiatie	Geen oordeel
Reactie gemeente	Enkhuizen heeft altijd een 9-puntsschaal gehanteerd	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er is geen sprake van een logische differentiatie	Geen oordeel
Reactie gemeente	Enkhuizen heeft altijd een 9-puntsschaal gehanteerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Door de bijzondere registratie van de secundaire kenmerken in Enkhuizen is er geen lijn te ontdekken. Wat is gemiddeld in Enkhuizen?	Geen oordeel
Reactie gemeente	6	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopten uit 2013 en 2014)	Door de bijzondere registratie van de secundaire kenmerken in Enkhuizen is hier geen conclusie over te trekken	Geen oordeel
Reactie gemeente	Enkhuizen heeft altijd een 9-puntsschaal gehanteerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte hoeveelheid externe gegevens kunnen we op basis van de bestandsanalyse geen oordeel geven over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Wat is hier het afgelopen jaar aan gedaan?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte hoeveelheid externe gegevens kunnen we op basis van de bestandsanalyse geen oordeel geven over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Wat is hier het afgelopen jaar aan gedaan?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de beperkte hoeveelheid externe gegevens kunnen we op basis van de bestandsanalyse geen oordeel geven over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Wat is hier het afgelopen jaar aan gedaan?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Op dit moment is er een inhaalslag m.b.t. de PMA gemaakt. Alle verkoopcijfers t/m juli zijn geanalyseerd. een beoordeling hiervan zal uiterlijk 31-10-17. voor handen zijn.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Nog niet gedaan	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Nog niet gedaan	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Nog niet gedaan	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Nog niet gedaan	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen bij onduidelijkheden
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	SED-organisatie is hier nog niet aan toe gekomen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze meegenomen in de waardering

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Veel vraagprijzen ontbreken in het bestand	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dat is niet bekend maar als het goed is zijn de meeste vraagprijzen gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Veel vraagprijzen ontbreken in het bestand	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dat is niet bekend maar als het goed is zijn de meeste vraagprijzen gecontroleerd	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	3,3%	4,8%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,7%	8,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,6%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-3,9%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel
Ratio A	0.96	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,99	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,03		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.007	1,04	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	0.954	0,99		
Ratio 1e helft 2017	0.905	0,97		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel*
Ratio flats, app.	0.961	1,03	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.943	0,93		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio eengezins.	0.957	1,01		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	0.975	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.936	1,01		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	de waarde is in lijn met de verkoopcijfers	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	WOZ-waardes van vkc-ers moeten beter aansluiten tov verleden	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Op dit moment is er een inhaalslag m.b.t. de PMA gemaakt. Alle verkoopcijfers t/m juli zijn geanalyseerd. een beoordeling hiervan zal	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	uiterlijk 31-10-17. voor handen zijn.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	12% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	16% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger. Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	1% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Woningen die gelijk blijven in waarde	2% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Een deelwaarneming wijst uit dat dit in de meeste gevallen wordt veroorzaakt doordat de verkochte woning boven- of ondergemiddeld is	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken niet op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben de dakkappen en aangebouwde bergingen beoordeeld maar hebben niet kunnen doorgronden hoe deze zijn gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente heeft tijdens het onderzoek aangetoond dat deze modelmatig zijn gewaardeerd	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 200 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden door het model bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Dit gebeurt tijdens de kwaliteitscontroles maar niet volgens een vast stramien
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	780
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	428
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 29-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	293
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	120
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	201

VRAAG	SITUATIE
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	8224

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	91% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Dit heeft, gelet op allerlei andere zaken, nog geen prioriteit	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Geen zelfevaluatie	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er zijn huurinlichtingenformulieren op verzoek van het taxatiebureau verzonden. Daarnaast zijn mutaties formulieren verzonden
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	n.v.t.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Op basis van FundalInBusiness
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Op basis van FundalInBusiness

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Nee
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Deze zijn in een excelspreadsheet opgeslagen
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze zijn soms aanleiding geweest om e.e.a. te wijzigen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Er zijn huurinlichtingenformulieren op verzoek van het taxatiebureau verzonden. Daarnaast zijn mutaties formulieren verzonden	Gebruik vraaghurprijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	op basis van huurinlichtingenformulieren en verkoopcijfers sluiten de waardes aan	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	deze zijn correct	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	nvt	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Per categorie zijn er waardegebieden gevormd.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, leegstand speelt geen rol
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Kondar
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Beperkt aantal vraagprijzen waarvan ook niet bekend is of deze bruikbaar zijn of niet	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze zijn gecontroleerd	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De taxaties sluiten mooi aan op de bruikbare verkoopcijfers	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Slechts 7 bruikbare huurcijfers aanwezig. Deze sluiten wel aan.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Veel verschillen in gehanteerde KF en HW in Westerstraat. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het gehele bestand is nagelopen en de onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal in lijn gebracht.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Veel verschillen in gehanteerde KF en HW in Westerstraat. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het gehele bestand is nagelopen en de onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal in lijn gebracht.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	2,9%	0,6%
Waardeontwikkeling kantoren	3,4%	1,5%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,2%	-1,9%
Waardeontwikkeling winkels	2,2%	0,2%
Waardeontwikkeling horeca	1,0%	1,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	2,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	28,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Er wordt wel gebruik gemaakt van de archetypes uit TIOX maar er is geen koppeling
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	n.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Slechts 16 hoge afschrijvingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Dit controleren we tijdens de inspectie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt wel gebruik gemaakt van de archetypes uit TIOX maar er is geen koppeling	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Meer stijgers dan verwacht. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is modelmatig gewaardeerd	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	38% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de trafo's.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

10. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	3,2%	4,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Er wordt wel gebruik gemaakt van de archetypes uit TIOX maar er is geen koppeling
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische

	<p>objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld,</p> <ul style="list-style-type: none"> • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend waarom deze zo veel daalt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oppervlakte aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Sluit niet aan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Verlaagd nav bezwaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2 objecten. Optelling van beide waarde sluit aan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud niet correct.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Objectafbakening komt niet overeen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oppervlakte aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Opnieuw verkocht voor 303.500.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend waarom.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwbouwwoning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze is modelmatig gewaardeerd. Algemeen taxatieniveau aangehouden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Was in gebruik als kantoor. Nu te koop als woning.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurscijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurscijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 93.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1A]
-------	------------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1F]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen zijn helemaal nagelopen en geheel hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1G]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Heel bijzonder object. Waarde is modelmatig tot stand gekomen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1H]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	HW 32.000. Staat te koop voor 349.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Onder de markt verkocht. Pand heeft 6 jaar te koop gestaan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grondwaarde lijkt te hoog.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Fietsenstalling lijkt te hoog gewaardeerd. Inmiddels aangepast en nieuwe waarde 578.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres 1I]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 1.200.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Modelmatig gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Verlaagd nav bezwaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	School afgebrand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Sliedrecht / Dordrecht (GB Drechtsteden)

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 19 januari 2017 (woningen)
3 februari 2017 (niet-woningen)

Datum rapport: 7 februari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Directeur
	[naam]	Waardeanalist
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Dit onderzoek is uitgevoerd op twee verschillende dagen, omdat tijdens de eerste onderzoeksdag op 19 januari 2017 bleek dat de geleverde bestanden niet de juiste gegevens bevatten om het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van de courante niet-woningen uit te voeren.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Hiervoor is aandacht en er is een opzet en onderzoek overgelegd aan de Waarderingskamer. De beschrijving van het onderzoek is helder weergegeven. De resultaten van een feitelijk uitgevoerd onderzoek waren tijdens dit onderzoek niet beschikbaar.	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek is deels uitgevoerd en deels gaande.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlind plan hoe de objectkenmerken naast de processen (vergunningen, marktanalyse en bezwaar en beroep) gecontroleerd gaan worden zodat voldaan wordt aan de eis dat objecten altijd tenminste eens in de vijf jaar worden gecontroleerd.	Niet voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	Er kan geen eenduidig beeld gevormd worden over de juistheid van de geregistreerde primaire objectkenmerken.	Geen oordeel
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is (deels) juist uitgevoerd.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Niet gecontroleerd
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is goed uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. GB Drechtsteden dient nog aanvullende controles naar de onderlinge waardeverhoudingen uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen onder de voorwaarde dat de door ons benoemde aandachts- en verbeterpunten voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 op adequate wijze zijn aangepakt en opgelost.	
Kwaliteitscontroles woningen	De door GB Drechtsteden toegepaste waarderingsmethode, leidt bij een substantieel aantal gelijksoortige woningen tot verschillen in eindwaarden, waarbij het waardeverschil niet	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	onderbouwd kan worden. Dit wordt veroorzaakt doordat achteraf bij woningen met een marktgegeven, de berekende modelwaarde individueel wordt gecorrigeerd. Consequentie is dat de overeenkomstige (niet verkochte of te koop staande) woningen niet worden gecorrigeerd, waardoor deze vaak een substantieel andere waarde hebben dan gelijksoortige woningen die wel bij transactie betrokken zijn geweest. Deze woningen, waarvoor geen marktgegevens beschikbaar zijn, zijn niet op de marktwaarde gewaardeerd.	
Taxatieverslagen	Het getoonde taxatieverslag is slim opgebouwd. Het verslag bevat veel informatie uit diverse bronnen, waarmee een op het individuele object toegespitste informatie wordt gegeven. Vanwege de onvolledige levering was een analyse met betrekking tot de juistheid van de onderbouwing (de vergelijkingsobjecten) niet mogelijk.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Met betrekking tot de modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen is afgesproken dat in 2017 gewerkt wordt aan het verbeteren van de onderlinge waardeverhoudingen.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	9
5. Resultaten controle objectkenmerken	11
6. Woningen	17
7. Courante niet-woningen.....	27
Bijlage 1: Analyse onderlinge waardeverhoudingen.....	36
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	41

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Woningen

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de toegepaste werkwijze leidt tot verschillen in waardering van gelijksoortige woningen. Woningen met een marktgegeven (transactieprijs c.q. vraagprijs) krijgen een significant andere WOZ-taxatiewaarde dan de gelijksoortige woningen, waarvoor de door het model berekende waarde als WOZ-taxatiewaarde wordt gehanteerd. Hiermee wordt een substantieel aantal woningen niet op marktwaarde gewaardeerd. Over deze conclusie bestaat verschil van inzicht tussen het samenwerkingsverband en de Waarderingskamer.

Het samenwerkingsverband geeft aan dat alle markt cijfers binnen een segment worden gebruikt om te komen tot een waarde bepaling met behulp van het model. Men is van mening dat het model de markt adequaat beschrijft. De output wordt na het massaal taxeren wel, individueel aangepast. Aanleiding voor een aanpassing, is onder andere (soms) een vraagprijs maar veelal een verkooptransactie. Deze aanpassingen worden gedaan, omdat de jurisprudentie dat vereist. Bij gelijksoortige woningen met overeenkomstige kenmerken leidt dit tot verschillen. Daar waar de Waarderingskamer bij woningen met gelijke kenmerken, ook overeenkomstige kengetallen voor de opbouw en onderbouwing van de taxatie verwacht, hanteert het samenwerkingsverband een toegestane afwijking op eindwaarde van 10%. Deze "bandbreedte" van 10% is tijdens de inspectie genoemd door de betrokken taxateurs. Deze bandbreedte wordt niet genoemd in het aangeleverde document "Werkgroepen woningen". In dit document, wordt aangegeven dat identieke woningen een identieke waarde dienen te krijgen. Dit laatste uitgangspunt sluit aan bij de toetsing die de Waarderingskamer uitvoert.

De verschillen komen tot uiting op basis van de volgende analyse. De transacties met ratio's tussen 0,8 en 1,2 zijn geselecteerd (dit betreft ratio tussen modelwaarde en verkoopprijs, dus voordat de WOZ-taxatiewaarde individueel wordt "gecorrigeerd" op basis van de beschikbare verkoopprijs. Verder is de uiteindelijke waardeontwikkeling (procentueel en zowel positief als negatief) beoordeeld van de waardepeildatum 1 januari 2016 ten opzichte van waardepeildatum 1 januari 2015. Hierbij is deze waardeontwikkeling van woningen waarbij sprake is van een individuele "correctie" op grond van marktgegevens afgezet tegen de marktontwikkeling van gelijksoortige woningen met overeenkomstige kenmerken. Het verschil in waardeontwikkeling is substantieel.

In de bijlage bij dit rapport zijn voorbeelden opgenomen waarin deze constatering wordt onderbouwd. Bij woningen met een marktgegeven wijkt de eindwaarde en de marktontwikkeling significant af van de gelijksoortige woningen. Soms worden de verschillen 'gedempt' omdat wordt afgekapt op eenheden van € 5.000,00. Opvallend is dat het gesignaleerde verschil in waardeontwikkeling tussen verkochte woningen en niet-verkochte woningen bij de gemeente Dordrecht sterker is (meer afwijkingen) dan bij de gemeente Sliedrecht.

De Waarderingskamer beoordeelt nadrukkelijk de resultaten van de aanpak. De methodiek, toegepast door het samenwerkingsverband, wordt beoordeeld op basis van de bereikte resultaten. In de resultaten wijkt de WOZ-taxatiewaarde echter te vaak af van de marktwaarde, zoals die naar voren komt uit een directe vergelijking met recente marktprijzen. Voor dit aspect vragen wij nadrukkelijk aandacht. Voor de komende waardering (belastingjaar 2018) zal worden getoetst of genomen maatregelen leiden tot WOZ-taxatiewaarden waarvan de onderlinge waardeverschillen uitgelegd kunnen worden op basis van verschillen in geregistreerde en bij de taxatie gebruikte objectkenmerken en die nauwkeuriger aansluiten op de marktwaarden.

Courante niet-woningen

Uit het onderzoek is gebleken dat de betrokken taxateurs beschikken over goede plaatselijke kennis en dat de permanente marktanalyse voor de cnw's op een goede manier wordt uitgevoerd. Daardoor sluiten de individuele WOZ-waarden gemiddeld goed aan op het marktniveau. Hiermee ligt er een deugdelijk fundament voor een goede uitvoering van het proces van waardebepaling van courante niet-woningen.

Met betrekking tot de courante niet-woningen hebben wij wel geconstateerd dat met name de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen een verbeterpunt is. In een groot aantal gevallen hebben wij geconstateerd dat vergelijkbare (feitelijk identieke) objecten een afwijkende kapitalisatiefactor en/of een afwijkende huurwaarde hadden. Dit geldt zowel voor de primaire onderdelen als voor de secundaire onderdelen. Deze inconsistenties worden veroorzaakt doordat de kengetallen uit voorgaande jaren als uitgangspunt worden genomen voor de nieuwe taxaties, ook als die kengetallen (huurwaarden per m² en de kapitalisatiefactoren) niet aantoonbaar konden worden onderbouwd. Afgesproken is dat de organisatie in 2017 aandacht zal besteden aan het verbeteren van de onderlinge waardeverhoudingen door groepsgewijs afwijkingen te corrigeren, of indien de afwijkingen terecht zijn, deze nader te onderbouwen.

Verder hebben wij geconstateerd dat bij een aantal objecten sprake is van een interne inconsistentie in de kapitalisatiefactor. Daarbij hadden vergelijkbare onderdelen binnen hetzelfde WOZ-object een afwijkende kapitalisatiefactor. Door de taxateurs van GB Drechtsteden werd aangegeven werd dat dit in voorkomende gevallen terecht kan zijn, maar dat bij de objecten die in de deelwaarneming zijn besproken dit onwaarschijnlijk is. Omdat uit de bestandsanalyse naar voren kwam dat dit bij ten minste 100 tot 200 objecten voorkwam, is met de betrokken medewerkers afgesproken dat zij, voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen, zelf met behulp van een query onderzoek zullen doen naar de objecten waarbij de "interne inconsistentie" voorkomt en vervolgens de onverklaarbare afwijkingen zullen wegwerken.

Ten slotte kwam uit de deelwaarneming kwam naar voren dat de geregistreerde kenmerken regelmatig niet overeenkwamen met de feitelijke situatie ter plaatse. Dit had in ieder geval betrekking op de gehanteerde deelobjectcodes, de soortobjectcodes en de aanduiding van het primaire onderdeel. De organisatie heeft aangegeven te werken aan een eigen onderzoek naar de mate waarin de objectkenmerken van de cnw's overeen komen met de werkelijkheid. De

conclusie is daarom dat wij met betrekking tot dit onderdeel van het onderzoek geen oordeel hebben.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	<p>De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een Stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens, waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. In overleg met de medewerkers van de Waarderingskamer zijn een aantal bestanden over en weer gegaan. Uiteindelijk is er voor de woningen een deels werkbaar bestand geleverd. In het woningenbestand ontbraken echter wel gegevens zoals onder andere de onderbouwingen voor de taxatieverslagen en de secundaire kenmerken. De controle is daarom primair uitgevoerd op basis van de eindwaarden.</p> <p>In het aanmaken van het bestand is een technisch mankement geslopen. Dit mankement is tijdens de eerste inspectie dag bekend geworden. Omdat bij de woningen vooral de uiteindelijke de WOZ-taxatiewaarden en de modelwaarden zijn</p>

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
	onderzocht, beïnvloedde dit mankement het onderzoek woningen in beperkte mate. Voor de niet-woningen is later nog een nieuw bestand aangeleverd. Vooral de som van de onderdelen week in het eerste bestand in teveel gevallen af van de eindwaarde.

Databeveiliging

In het kader van dit onderzoek hebben wij van de gemeente of uitvoeringsorganisatie bestanden ontvangen. Deze bestanden bestaan gedeeltelijk uit persoonsgegevens, of anderszins gegevens met privacy- of concurrentiegevoelige informatie. Deze bestanden worden zo min mogelijk bewaard op laptops of anderszins mobiele gegevensdragers. Voor zover dit wel het geval is, worden de gegevens uitsluitend bewaard op beveiligde apparatuur, die is voorzien van encryptie software. Het is in ons werkproces opgenomen dat zodra het onderzoek is afgerond, alle bestanden met daarin persoonsgegevens, of anderszins gegevens met privacy- of concurrentiegevoelige informatie worden verwijderd.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Via de reguliere processen.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	In de digitale gegevensregistratie.
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	Niet geregistreerd in record 25, aantal vanuit bestandsanalyse onbekend.
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	-
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	-
Is dit percentage hoger dan 20%?	-
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	-
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	-
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	Betreft vooral objecten vanuit de vraagprijsanalyse.
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Deels

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Er is een opzet van het onderzoek gepresenteerd. Dit is een opzet in beschrijvende en concluderende zin. Getallen, waaruit blijkt in welke mate (kwalitatief en kwantitatief) er afwijkingen zijn in de steekproef, waren tijdens het onderzoek niet beschikbaar.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Hiervoor is aandacht en er is een opzet en onderzoek overgelegd aan de Waarderingskamer. De beschrijving van het onderzoek is helder weergegeven. De resultaten van een onderzoek kwamen hierin niet naar voren.	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet gevraagd.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Tijdens een eerder onderzoek door de Waarderingskamer (2016) inzake de interne beheersing, zijn hierover afspraken gemaakt.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0 % controles geregistreerd	Vanuit de bestandsanalyse is niet te achterhalen welk percentage is gemuteerd.
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet bekend	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Voor de gemeente Sliedrecht geldt dat uit een door ons uitgevoerde deelwaarneming naar de registratie van de kenmerken van te koop staande objecten blijkt dat bij 12% van deze objecten sprake is van een afwijkend bouwjaar ten opzichte van het bouwjaar dat wordt vermeld in de verkoopadvertentie. Bij de gemeente Dordrecht betreft dit 10,6% van de objecten. Uit deze deelwaarneming blijkt ook dat voor de gemeente Sliedrecht geldt dat 22% van de objecten	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	een geregistreerde inhoud heeft die substantieel afwijkt van de inhoud die wordt genoemd in de verkoopadvertentie. Bij de gemeente Dordrecht betreft dit 35,1% van de objecten.	
Reactie gemeente	De primaire kenmerken worden gemeten bij het binnenkomen van een marktgegeven en er worden selecties gemaakt, welke met bouwtekeningen worden gemeten. In november 2016 zijn de resultaten van een onderzoek naar de juiste registratie van de kenmerken overgelegd aan de Waarderingskamer.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Wanneer niet-gevulde secundaire kenmerken in het bestand als gemiddeld worden geïnterpreteerd, wijkt bij 1,6% (Sliedrecht) en minder dan 1% (Dordrecht) van de objecten één van de secundaire kenmerken af van het gemiddelde.	
Reactie gemeente	Kwaliteit wordt geregistreerd naar aanleiding van marktgegevens. Daar waar in de voorselectie een afwijking van gemiddeld is geregistreerd, komt dit ook voor bij de registratie in het bestand. Er is overleg met de corporaties, waar dit aspect ook wordt meegewogen.	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	In het aangeleverde bestand staat 'staat van onderhoud' op '0'. Staat van onderhoud lijkt niet te worden gemuteerd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Staat van onderhoud wordt wel gemuteerd. In het geleverde bestand staat deze helaas op '0'.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	In Sliedrecht wijkt bij 11,6% van de objecten het kenmerk "voorzieningen" af van gemiddeld. Voor Dordrecht geldt dat deze afwijking 0% is.	Niet gecontroleerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	Wordt niet gebruikt.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Vanuit privacy oogpunt zijn de subjectgegevens niet aan de Waarderingskamer uitgeleverd. Daardoor kan geen volledig beeld gevormd worden.	Geen oordeel
Reactie gemeente	De organisatie geeft aan dat een dergelijke controle wel is uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Vanuit de voorselectie op basis van de vraagprijgegevens blijkt een voldoende score op gesignaleerde afwijkingen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijwoningen worden bewust gemuteerd. Een jaar na verkoop worden de gegevens weer op gemiddeld gezet.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	63 van de 107 objecten waarvan een transactie bekend is uit 2014 in Sliedrecht hebben een beneden gemiddelde score op doelmatigheid. De rest is minimaal 'gemiddeld'. Doelmatigheid wordt niet gebruikt, kwaliteit staat op 'gemiddeld'. 15 van de 615 objecten waarvan een transactie bekend is in Dordrecht hebben een beneden gemiddelde score op doelmatigheid. De rest is minimaal 'gemiddeld'. Doelmatigheid wordt niet gebruikt, kwaliteit staat op 'gemiddeld'.	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Niet voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De organisatie heeft geen eigen onderzoek gedaan naar de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Op basis van onze eigen deelwaarneming is geen eenduidig beeld te vormen over deze juistheid.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten aantoonbaar een juist weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	Nee	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	Nee	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Voor woningen worden geen inlichtingen verzonden, 'van wat je zelf kan weten moet je geen inlichtingen over verzamelen', zo wordt gesteld. Alleen wanneer er vragen of twijfels zijn rondom de transactie worden aanvullende gegevens opgevraagd.

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Op basis van meldingen van bijvoorbeeld handhavers of deurwaarders. Verder niet, de mutatiedetectie wordt binnenkort wel ingezet als instrument.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 8,1 % (Sliedrecht) 17,1%(Dordrecht) van de te koop staande objecten is de WOZ-waarde ten minste 20% lager dan de vraagprijs. Dit lage aantal is te verklaren doordat bij vrijwel alle te koop staande objecten handmatig wordt ingegrepen op de modelwaarde.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Deze controle en de handmatige ingreep op de modelwaarde vormt een vast onderdeel van het proces rond de waardebeoordeling.	
Aantal woningen waarbij de WOZ-waarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 2,4% (Sliedrecht) en 4,4% (Dordrecht) van de te koop staande objecten is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit lage aantal is te verklaren doordat bij vrijwel alle te koop staande objecten handmatig wordt ingegrepen op de modelwaarde.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Deze controle en de handmatige ingreep op de modelwaarde vormt een vast onderdeel van het proces rond de waardebeoordeling.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Er worden aannames gedaan (zoals het concluderen tot een 'gemiddelde' woning een jaar na aankoop), zonder individueel onderzoek te doen. Er worden geen inlichtingen opgevraagd omdat de uitvoerder deze informatie elders vandaan haalt.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Er wordt gewerkt en gedacht in (massale) data analyse.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2016	juni 2016	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	In de marktanalyse wordt geen diepgaand onderzoek gedaan naar marktomstandigheden rondom individuele transacties.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

Sliedrecht

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	3,18%
Standaarddeviatie	4,97
Waardeontwikkeling verkochte woningen	4,26%
Standaarddeviatie	7,31
VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,08%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Dordrecht

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,97%
Standaarddeviatie	7,67
Waardeontwikkeling verkochte woningen	5,48%
Standaarddeviatie	12,10
VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	2,52%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Dit verschil kan worden verklaard doordat bij vrijwel ieder verkocht object een handmatige ingreep op de modelwaarde plaatsvindt.

De bovengenoemde kengetallen bevestigen het beeld dat de WOZ-waarden van niet-verkochte woningen onvoldoende aansluiten op de verkoopprijzen van verkochte woningen. Enerzijds blijkt dit uit het verschil in waardeontwikkeling van de verkochte woningen ten opzichte van de niet-verkochte woningen. Anderzijds duidt de hoge standaarddeviatie van de waardeontwikkeling bij verkochte woningen erop dat er bij de verkochte objecten een aanzienlijk grotere spreiding is in de waardeontwikkeling dan bij niet-verkochte woningen.

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	Nee	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	Nee	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Alleen individueel. De substantiële waardeontwikkelingen worden vooraf gemeld aan de eigenaar.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	De diverse werkgroepen toetsen aan de hand van een aantal criteria de WOZ-waarden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	<p>Sliedrecht: Ratio A 0,990, Ratio B 0,991,</p> <p>Dordrecht: Ratio A 1,005, Ratio B 1,005,</p> <p>Het feit dat de ratio's nagenoeg gelijk zijn aan 1</p>	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	is te verklaren doordat bij vrijwel alle verkochte woningen handmatig wordt ingegrepen op de modelwaarde.	
Reactie gemeente	De transacties zijn bruikbaar of niet, bij afwijkingen wordt het verkoopcijfer niet in de regressieanalyse gebruikt.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Ratio's nagenoeg allemaal rond de 1. Dit is te verklaren doordat bij vrijwel alle verkochte woningen handmatig wordt ingegrepen op de modelwaarde.	
Reactie gemeente	Na het massaal modelmatig waarden vormt het handmatig corrigeren van de modelwaarden van verkochte tot de verkoopprijs een vast onderdeel van het proces.	Aandachtspunt
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Ratio's nagenoeg allemaal rond de 1. Dit is te verklaren doordat bij vrijwel alle verkochte woningen handmatig wordt ingegrepen op de modelwaarde.	
Reactie gemeente	Na het massaal modelmatig waarden vormt het handmatig corrigeren van de modelwaarden van verkochte tot de verkoopprijs een vast onderdeel van het proces.	Aandachtspunt
Woningen met een waardeontwikkeling die 5%-punt of meer naar beneden afwijkt ten opzichte van de gemiddelde marktontwikkeling	Voor Sliedrecht geldt dat 940 van de gewaardeerde objecten een waardeontwikkeling heeft die 5%-punt lager ligt dan de gemiddelde marktontwikkeling. Bij de gemeente Dordrecht betreft dit 4038 objecten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen opvallend grote afwijking van de gemiddelde, te verwachten marktontwikkeling.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Woningen met een waardeontwikkeling die 5%-punt of meer naar boven afwijkt ten opzichte van de gemiddelde marktontwikkeling	Voor Sliedrecht geldt dat 425 van de gewaardeerde objecten een waardeontwikkeling heeft die 5%-punt lager ligt dan de gemiddelde marktontwikkeling. Bij de gemeente Dordrecht betreft dit 4227 objecten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen opvallend grote afwijking van de gemiddelde, te verwachten marktontwikkeling.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	Voor de gemeente Sliedrecht geldt dat 1.571 (15,6%) van de gewaardeerde woningen blijft in waarde gelijk. Voor de gemeente Dordrecht geldt dat 19.167 (36,5%) van de gewaardeerde woningen blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt deels verklaard door de geringe marktontwikkeling. De kans dat de waarde gelijk blijft heeft ook te maken met het feit dat er afgekapt wordt op een bedrag van € 5.000,00.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen ontwikkelen anders in waarde dan de niet-verkochte woningen.	
Reactie gemeente	Een aantal voorbeelden zijn getoond, waarbij gelijke objecten met overeenkomstige kenmerken substantieel afwijken van de transactieprizen van identieke woningen.	Verbeterpunt
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Geen aanleiding gevonden om te veronderstellen dat met de secundaire kenmerken gemanipuleerd wordt.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wordt niet mee gemanipuleerd.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gecontroleerd op eindwaarde, grondoppervlakte staat niet in ons	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	analysebestand, waardoor de vergelijking op kenmerken op dat onderdeel mank gaat. Algemene indruk is dat woningen met gelijke kenmerken, gelijke WOZ-waarden krijgen, tenzij er een aanleiding is om hier (individueel) van af te wijken. De aanleiding is veelal een transactiecijfer of informatie uit een andere bron.	
Reactie gemeente	De massale waardering wordt gedaan op basis van regressie analyse. De output sluit niet altijd aan op de gerealiseerde verkoopcijfers. Om deze relatie wel te leggen, wordt dit achteraf gecorrigeerd.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Geen afzonderlijke bijgebouwwaarden gekregen, er wordt gewaardeerd op eindwaarde.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Geen afzonderlijke kavelwaarde gekregen, er wordt gewaardeerd op eindwaarde. Niet exact bekend hoe de grootte van de kavel/de tuin de eindwaarde beïnvloedt	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Op kenmerken wordt een vergelijking gemaakt. De X- en Y-coördinaten worden hierin ook meegewogen. Het taxatieverslag van de gemeente bevat per object een specifieke omschrijving, waarbij liggingsaspecten uitgebreid worden beschreven. Daarnaast wordt een algemene gebiedsbeschrijving meegeleverd. De specifieke onderhoud staat wordt beschreven. Dit taxatieverslag bevat veel detailinfo van de woningen.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet gevraagd.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet gevraagd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Deelwaarneming uitvoeren.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Teveel onderbouwingen missen om een bestandsoordeel te geven.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Niet gecontroleerd

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings-)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Informatie over huurprijzen wordt verzameld met behulp van inlichtingenformulieren.

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Relevante informatie over verkochte objecten wordt, wanneer nodig, verzameld door het opvragen van koopakten.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Informatie over te huur staande objecten wordt primair met behulp van online advertenties (IWOZ) verzameld.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Informatie over te koop staande objecten wordt primair met behulp van online advertenties (IWOZ) verzameld.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Er vindt een leegstandsanalyse plaats. Dit gebeurt deels in het kader van de monitor kantorenmarkt en de monitor bedrijfsruimtemarkt. Daarnaast wordt op een abstract niveau (per categorie objecten per gemeente binnen het samenwerkingsverband) een leegstandspercentage berekend.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten uit de marktanalyse worden bij de herwaardering vertaald in een matrix.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Wanneer taxateurs daar, naar aanleiding van de PMA, aanleiding toe zien, worden de huurwaarden en kapitalisatiefactoren per groep aangepast.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Er wordt een aantal niet gebruikelijke coderingen gebruikt. Kijkend naar de gehanteerde coderingen lijkt verder sprake van een correcte uitvoering van de PMA en een voldoende voortgang.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente hanteert een aantal codering als aanvulling op de coderingen die gangbaar zijn binnen het sectormodel.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juli 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m augustus 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Vraaghuurprijzen worden meegewogen in de waardebeoordeling van de courante niet-woningen.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn ingedeeld op basis van de categorie objecten, het waardegebied en (evt.) de ligging. Bij kantoren is daarnaast gebruik gemaakt van een indeling in kansarm, kanshebbend en kansrijk.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	-

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.-
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand-
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket-
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	GB Drechtsteden
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur-
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Deels
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Dit gebeurt door de taxateur.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Er zijn geen vraagprijzen (koop en huur) geregistreerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen worden wel gebruikt bij de waardebepaling. Deze worden in afzonderlijke controlebestanden geregistreerd.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn 72 bruikbare verkoopcijfers geregistreerd. De gemiddelde ratio is 1,2.	Geen oordeel
Reactie gemeente	De geregistreerde coderingen in Key2waarden, en daarmee ook de coderingen in het geleverde Stuf-Tax bestand komen niet geheel overeen met de werkelijke bevindingen uit de PMA. Hierdoor ontstaat mogelijk een vertekend beeld in de ratio's.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn 335 bruikbare huurcijfers geregistreerd. De gemiddelde ratio is 0,89.	Geen oordeel
Reactie gemeente	De geregistreerde coderingen in Key2waarden, en daarmee ook de coderingen in het geleverde Stuf-Tax bestand komen niet geheel overeen met de werkelijke bevindingen uit de PMA. Hierdoor ontstaat mogelijk een vertekend beeld in de ratio's.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van - 1,6%. Bij 7,7% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 14,2% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Verhuurde objecten hebben een gemiddelde waarde ontwikkeling van 0,65%. Verkochte objecten hebben een gemiddelde waardeontwikkeling van 3,4%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze spreiding wordt met name veroorzaakt door diversiteit in de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	waardeontwikkeling van verschillende categorieën	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	5,5% Van de objecten heeft geen waarde, 47% blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria.
Reactie gemeente	Het aantal objecten dat een waardeontwikkeling heeft van 0,0% is verklaarbaar door de geringe totale waardeontwikkeling.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Als gekeken wordt naar de gemiddelden, is over het algemeen sprake van een logische hoogte en spreiding in kapitalisatiefactoren. Wel wordt in veel gevallen verschillen in kapitalisatiefactoren bij vergelijkbare objecten geconstateerd. Daarnaast wordt geconstateerd dat binnen één WOZ-object geregeld uiteenlopende kapitalisatiefactoren worden gebruikt.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Als gekeken wordt naar de gemiddelden, is over het algemeen sprake van een logische hoogte en spreiding in huurwaarden. Wel wordt in veel gevallen kleine afwijkingen geconstateerd. Dit geldt zowel voor de primaire onderdelen als de secundaire onderdelen.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,3%
Waardeontwikkeling kantoren	-5,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,9%
Waardeontwikkeling winkels	-0,7%
Waardeontwikkeling horeca	-0,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

Bijlage 1: Analyse onderlinge waardeverhoudingen

In onderstaand overzicht vindt u een aantal voorbeelden van gelijksoortige objecten met gelijke kenmerken, waar verschillen in WOZ-waarden voorkomen. In de gemeente Sliedrecht komt dit minder duidelijk naar voren dan bij de gemeente Dordrecht. Onderstaand overzicht heeft als doel om aan te geven welke (grote) verschillen in eindwaarde optreden en is niet uitputtend. De afwijkingen komen door het hele bestand voor bij woningen met overeenkomstige kenmerken.

Dordrecht:

Woonplaats	Straat	Nr	Type	Bjr	Lg	Kw	M3	Woz2017	Woz2016	%	Tr. prijs	Tr. datum
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	473	320000	305000	4,92	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	473	365000	305000	19,67	372000	20160825
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	473	315000	305000	3,28	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	473	315000	305000	3,28	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	495	335000	325000	3,08	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1970	3	3	473	310000	300000	3,33	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	428	355000	270000	31,48	360000	20160630
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	428	300000	290000	3,45	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	459	310000	300000	3,33	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	459	310000	300000	3,33	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	428	300000	290000	3,45	0	
Dordrecht	[straat 1]	[nr]	1122	1967	3	3	585	385000	370000	4,05	0	

Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	150000	135000	11,11	153500	20160916
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	125000	125000	0	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	165000	170000	-2,94	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	155000	135000	14,81	158500	20160203
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	125000	125000	0	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	155000	155000	0	155000	20150126
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	125000	125000	0	0	
Dordrecht	[straat 2]	[nr]	1240	1966	3	3	262	140000	135000	3,7	0	

Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	340000	310000	9,68	347000	20160919
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	578	360000	350000	2,86	348500	20140815
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	315000	0	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	614	345000	345000	0	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	581	335000	335000	0	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	616	390000	345000	13,04	393000	20160201
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	315000	310000	1,61	0	
Dordrecht	[straat 3]	[nr]	1122	1995	3	3	505	325000	315000	3,17	0	

Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1140	1937	3	3	448	210000	225000	-6,67	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	215000	200000	7,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	205000	7,32	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	205000	190000	7,89	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	235000	230000	2,17	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	2	448	210000	200000	5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	260000	185000	40,54	262000	0,99	0,5	20160303
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	230000	225000	2,22	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	210000	4,76	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1140	1937	3	3	448	225000	220000	2,27	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1140	1937	3	3	448	225000	220000	2,27	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	290000	-24,14	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	210000	4,76	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	210000	4,76	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	215000	210000	2,38	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	220000	210000	4,76	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	470	230000	280000	-17,86	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	195000	180000	8,33	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	195000	180000	8,33	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	195000	180000	8,33	0	0	0	

Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	448	210000	200000	5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1140	1937	3	3	563	260000	255000	1,96	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	210000	200000	5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	210000	225000	-6,67	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	210000	225000	-6,67	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1130	1937	3	3	450	200000	185000	8,11	0	0	0	
Dordrecht	[straat 4]	[nr]	1140	1937	3	3	651	295000	280000	5,36	0	0	0	

Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	210000	205000	2,44	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	210000	205000	2,44	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	210000	205000	2,44	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	210000	205000	2,44	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	215000	200000	7,5	217000	0,99	0,5	20160331 T
Dordrecht	[straat 5]	[nr]	1130	2009	3	3	437	205000	200000	2,5	0	0	0	

Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1140	1957	3	3	236	125000	115000	8,7	0	0	0	
Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1130	1957	3	3	236	135000	130000	3,85	137000	0,99	0,49	20160628 T
Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1130	1957	3	3	262	125000	130000	-3,85	0	0	0	
Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1130	1957	3	3	262	125000	125000	0	0	0	0	
Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1130	1957	3	3	236	115000	115000	0	115000	0	0	20141002 T
Dordrecht	[straat 6]	[nr]	1140	1957	3	3	236	145000	120000	20,83	145000	1	0,5	20160222 T

Dordrecht	[straat 7]	[nr]	1122	1954	3	3	669	430000	405000	6,17	0	0	0		
Dordrecht	[straat 7]	[nr]	1122	1954	3	3	669	420000	395000	6,33	0	0	0		
Dordrecht	[straat 7]	[nr]	1122	1954	3	3	669	425000	395000	7,59	0	0	0		
Dordrecht	[straat 7]	[nr]	1122	1954	3	3	669	485000	405000	19,75	486000	1	0,5	20160229	T

Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	1	237	85000	80000	6,25	0	0	0		
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	120000	115000	4,35	0	0	0		
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1140	1933	3	3	237	110000	105000	4,76	118500	0,93	0,93	20160826	I
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	120000	115000	4,35	0	0	0		
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	120000	125000	-4	0	0	0		
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	140000	115000	21,74	143500	0,98	0,49	20160630	T
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	120000	115000	4,35	0	0	0		
Dordrecht	[straat 8]	[nr]	1130	1933	3	3	237	120000	115000	4,35	0	0	0		

Sliedrecht:

Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1140	1993	3	3	319	215000	200000	7,5	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	200000	190000	5,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	195000	190000	2,63	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	195000	185000	5,41	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	195000	190000	2,63	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	195000	185000	5,41	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1140	1992	3	3	319	200000	190000	5,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	200000	190000	5,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	225000	185000	21,62	230000	0,98	0,49	20160630	T
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	200000	190000	5,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	200000	195000	2,56	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	200000	190000	5,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 1]	[nr]	1130	1993	3	3	319	195000	185000	5,41	0	0	0		

Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1140	1936	3	3	324	160000	155000	3,23	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	317	155000	145000	6,9	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	291	150000	150000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	291	150000	150000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	317	150000	145000	3,45	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	250	155000	140000	10,71	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	255	150000	145000	3,45	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	235	140000	135000	3,7	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]	1130	1936	3	3	239	180000	175000	2,86	180000	1	0,5	20150811	T

Sliedrecht	[straat 2]	[nr]		1130	1936	3	3	265	140000	130000	7,69	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]		1130	1936	3	3	257	145000	140000	3,57	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 2]	[nr]		1130	1936	3	3	262	145000	140000	3,57	0	0	0		

Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	4	3	680	440000	425000	3,53	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	534	320000	310000	3,23	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	4	3	477	395000	255000	54,9	402015	0,98	0,49	20160504	T
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	4	3	467	400000	265000	50,94	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	340	360000	370000	-2,7	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	334	280000	270000	3,7	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	413	245000	235000	4,26	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	492	255000	255000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	413	245000	240000	2,08	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	492	250000	250000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1948	3	3	439	260000	250000	4	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	492	255000	250000	2	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1947	3	3	466	265000	255000	3,92	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	492	255000	250000	2	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	388	235000	225000	4,44	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	402	245000	250000	-2	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	435	250000	245000	2,04	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1931	3	3	435	250000	245000	2,04	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	446	245000	240000	2,08	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1932	3	3	435	245000	240000	2,08	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	446	245000	245000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1931	3	3	435	245000	240000	2,08	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	527	265000	265000	0	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1932	3	3	361	215000	210000	2,38	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	522	265000	275000	-3,64	0	0	0		
Sliedrecht	[straat 3]	[nr]		1121	1935	3	3	309	200000	190000	5,26	0	0	0		

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres 1, 2 en 3]. Er is geen verklaring voor de verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres 1, 2 en 3]. Er is geen verklaring voor de verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres 1, 2 en 3]. Er is geen verklaring voor de verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met nummer 6 is het object op nummer 4 hoger gewaardeerd. Dit verschil kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie in de kapitalisatiefactoren van de WOZ-deelobjecten. De verschillen tussen de kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De objectkenmerken zijn niet juist, omdat feitelijk geen sprake is van een kantoor, maar van een bedrijfspand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie in de kapitalisatiefactoren van de WOZ-deelobjecten. De verschillen tussen de kapitalisatiefactoren kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen verschillende objecten aan de [straat 1] en de [straat 2]. Hoewel de objecten allemaal vrijwel identiek zijn, wordt een afwijkende kapitalisatiefactor toegepast. Daarnaast is bij het ene deel van de objecten wel een waarde toegekend aan de parkeerplaatsten, terwijl dit bij het andere deel van de objecten niet het geval is.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De WOZ-waarde is in lijn met het verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. Doordat bij het ene object is de opslagruimte als primaire ruimte is aangemerkt, en bij het andere object de kantooruimte, is sprake van onjuiste onderlinge waardeverhoudingen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. De objecten zijn identiek. Desondanks is sprake van een afwijkende huurwaarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2, 3, 1, 4 en 5]. De objecten zijn zeer sterk vergelijkbaar. Doordat het deelobject van het object op nummer [4] als productiehuis is geregistreerd, heeft het object een afwijkende waarde ten opzichte van de vergelijkbare objecten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie in de kapitalisatiefactoren en huurwaarden van de verschillende WOZ-deelobjecten. De verschillen tussen de kapitalisatiefactoren en huurwaarden kunnen niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	82000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De afwijkende ratio kan worden verklaard doordat feitelijk sprake is van een marktgegeven dat niet bruikbaar is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie tussen de kapitalisatiefactoren van de verschillende deelobjecten die niet kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardeopbouw is ogenschijnlijk niet logisch omdat aan 300m ² winkelruimte een waarde van € 300 is toegekend. Dit is gedaan omdat de ruimte leeg staat, niet afzonderlijk gebruik wordt en kan worden en ook niet in het huurcontract is onderscheiden. De WOZ-waarde is daarom begrijpelijk.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De geregistreeerde objectkenmerken zijn niet correct. Het object bestaat voornamelijk uit een woning, maar de hoofdcode is 30 en de soortobjectcode is 3175.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	De deelobjectcode "woning" is feitelijk niet juist. Dit heeft echter geen (groot) effect op de WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde soortobjectcode is onjuist, nu met name sprake is van woonruimte.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. De objecten zijn identiek. Desondanks wijken de huurwaarden van het onderdelen opslag onderling af. Deze afwijking kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1] en [2]. De objecten zijn identiek. Desondanks wijken de huurwaarden van het onderdelen opslag onderling af. Deze afwijking kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De kapitalisatiefactor wijkt af van vergelijkbare objecten. Dit kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De kapitalisatiefactor wijkt af van vergelijkbare objecten. Dit kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde wijkt af van die van vergelijkbare objecten. Deze afwijking kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 4, 5, 6] en de objecten aan de [adres 1, 2 en 3]. Deze zes objecten zijn gelegen binnen hetzelfde complex. Desondanks is sprake van onderling afwijkende kapitalisatiefactoren en onderling afwijkende huurwaarden.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie tussen de kapitalisatiefactoren van de verschillende deelobjecten die niet kan worden verklaard. Daarnaast is het object op dit moment in gebruik als tandartsenpraktijk. Het is daarom de vraag of de gehanteerde onderdelen nu nog correct zijn. Bij een tandartsenpraktijk is een onderscheid in winkelruimte en werkplaats immers discutabel.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie tussen de kapitalisatiefactoren van de verschillende deelobjecten die niet kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Goes	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	12 februari 2015 (woningen) 25 februari 2015 (niet-woningen)	
Datum rapport:	18 maart 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	Medewerker A Waarderen SaBeWa Zeeland
	[naam]	4 Value

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt*
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt*
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt*
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Meegenomen bij de controle van de incurante niet-woningen	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Ten tijde van de inspectie waren nog niet alle vraagprijzen in de kwaliteitscontroles betrokken en dat soms de secundaire kenmerken bij verkochte woningen zijn aangepast om tot een waarde te komen. Dit is de reden dat we de kwaliteitscontroles woningen als aandachtspunt hebben benoemd. We gaan er vanuit dat u de vraagprijzen nog betreft in de kwaliteitscontroles en maatregelen neemt zodat de secundaire kenmerken de "straatwerkelijkheid" aangeven.	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	7
6. Woningen	11
7. Courante niet-woningen.....	18
8. Incourante niet-woningen.....	22
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	25
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	31
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	34

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat er geen plan is eens in de vijf jaar alle WOZ-objecten te controleren.

Daarnaast hebben wij de indruk dat de secundaire objectkenmerken regelmatig worden aangepast om modelwaarden beter te laten aansluiten op marktgegevens. Dit achten wij niet acceptabel. Deze inschattingen van onderhoud, kwaliteit, voorzieningen, etc. zijn essentieel om onderlinge waardeverhoudingen correct in te schatten. Die onderlinge verhoudingen moeten ook correct zijn, wanneer de betrokken woningen niet zijn verkocht.

Ten slotte hebben wij tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben geconstateerd dat er voor de CNW's geen gebruik gemaakt wordt van koopinlichtingenformulieren. Er kan aan gedacht worden om dit wel te gaan doen omdat dit waardevolle informatie op kan leveren zoals informatie over investeringen die gedaan zijn na aankoop, bijzondere omstandigheden die speelden rond de transactie en incentives die zijn afgesproken met de huurder. Daarnaast kan gedacht worden om voor de winkels de ITZA methode toe te gaan passen om een beter onderscheid te maken in de waarde van winkels met een kleine en grote zichtbaarheid in de winkelstraat.

Vanwege de inrichting van een nieuw taxatiepakket is er voor de waardering naar waardepeildatum 1-1-2014 voor het eerst gebruik gemaakt van KOUDV-factoren. Deze kenmerken zijn nog niet van alle objecten juist in kaart gebracht. SaBeWa zal zich de komende jaren moeten inzetten om deze objectkenmerken juist in het systeem te krijgen.

Bij de incurante niet-woningen is voor het gehele bestand van SaBeWa geconstateerd dat er soms sprake is van een te hoge functionele correctie waar gebruik van het kengetal met een marge laag in de bandbreedte beter zou zijn. De eindwaardes van deze objecten waren wel aannemelijk, de opbouw niet. Hier dient daarom tevens aandacht aan besteed te worden.

Wij zullen in de loop van het jaar controleren in hoeverre SaBeWa een plan heeft opgesteld om dit het bovenstaande te optimaliseren en of hier in voldoende mate uitvoering aan wordt gegeven.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd

VRAAG	SITUATIE
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	821
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	4,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	4005
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	20,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Er heeft geen luchtfotovergelijking plaatsgevonden. Er is wel gecontroleerd tijdens de BAG-WOZ koppeling
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Door drukte is SaBeWa hier nog niet aan toe gekomen

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria*
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt*

* oordelen gebaseerd op ons onderzoek van 8 oktober 2014

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Geen maatregelen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Geen vast plan
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktgegevens van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-0,4%	-0,4%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,0%	-0,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	0,99	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	0,99		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	-	0,975	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	-	1,003		
Ratio 1e helft 2014	-	0,997		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,986	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	0,992		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	0,998		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,005		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,985		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen onvoldoende aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen onvoldoende aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat verkochte woningen in zijn algemeen gelijk worden gewaardeerd dan identieke niet verkochte woningen
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat er in de onderlinge waardeverhoudingen met enige regelmaat onverklaarbare verschillen zijn. Tijdens de inspectie is deze indruk weggenomen
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Aandachtspunt*	Aandachtspunt
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De onderlinge waarde-verhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze zijn allemaal handmatig bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	n.v.t.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	n.v.t.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	961
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	546
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	29-7-2011 t/m 10-9-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	44
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	20
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1116
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	17143

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Kantoren, winkels, horeca en overig. Waardegebieden
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	op basis van KOUDV factoren. Dit jaar voor het eerst toegepast dus nog niet alle KOUDV factoren staan goed in het systeem.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, De bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,0%	-1,27089585026554%
Waardeontwikkeling kantoren	-5,1%	-5,75799772139537%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,2%	0,484848484848485%
Waardeontwikkeling winkels	-2,7%	-4,9109987431678%
Waardeontwikkeling horeca	-2,8%	-4,56582871751172%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de

eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voor de eerste keer gewaardeerd met 4value. volledigheidscntrole. 300 agrarische objecten aangeschreven m.b.t. mestkelders. functionele correcties moeten nog bekeken worden. zijn wel uitvragen gedaan naar gemeenten om gegevens boven water te krijgen.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	weet niet
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OOORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Niet gecontroleerd*	Niet gecontroleerd**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Lichte achterstand*	Lichte achterstand**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling		De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Is laag verkocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Erg laag verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nakijken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 40 m ³ . Aanpassen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 105 m ³ . Onderling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Volgens taxatierapport 150.000. Zeer slechte woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 491.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 127.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt te hoog. NA
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 192.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs nog niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is eenvoudig maar waarde komt wel overeen. Wel aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 50 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 5B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanbouw 19 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 119.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde lijkt te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 196.000. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 65/m2 ligt boven de vraaghuur. kapfactor van 8,5. primaire objectkenmerken dienen gecontroleerd te worden. waarde gezien de vraaghuur te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 10800 en kapfactor 10,3
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 26000. waarschijnlijk is de vraaghuur inclusief bovenliggende woning. onderbouwingen aanwezig.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 51000, kapfactor 12,4 in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	kapfactor van 12,1 omdat dit minder deel is van de winkelstraat. Tevens brede frontbreedte waardoor relatief hoge kapfactore gerechtvaardigd is. Echter is het een aanbeveling om de IDSA methode toe te gaan passen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 51000 kapfactor 12,4 in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	factor 10,3. bijzonder object waardoor object al lang te koop staat. waarde in lijn met vraagprijs maar kan zomaar voor veel minder verkocht worden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 37000 kapfactor 8,9. vraagprijs te hoog gezien lange tijd te koop

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 37000 kapfactor 8,9. vraagprijs te hoog gezien lange tijd te koop
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	bouwjaren 1966 t/m 2011. economische veroudering 16,3%, 10% correctie doelmatigheid, 4,1% excessieve gebruikskosten. economische veroudering waarschijnlijk vanwege afnemend aantal leerlingen. maar in 2015 worden alle scholen gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 15%, doelmatigheid 10%, excessieve gebruikskosten 20%. bouwjaren 1975 t/m 2005. nieuwe delen worden op zelfde fc gezet. kan niet goed uitgelegd worden waarom dit is gebeurt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 25%, 11,2% doelmatigheid, 4,7% eg. hoofdgebouw uit 1969, deel aangebouwd in 2003. Oude basisschool wordt nu gebruikt als kinderdagverblijf vandaar ev en correctie doelmatigheid.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[straat]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	daling vanwege daling van het archetype
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	in 2012 verkocht voor 700.000. moet nog gecontroleerd worden. oude bunker is nu geheel in gebruik als datacenter.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	mestcilo van 1100 m3 gecontroleerd op basis van luchtfoto.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlem

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 23 januari 2015

Datum rapport: 5 februari 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur niet-woningen
	[naam]	Taxateur niet-woningen
	[naam]	Taxateur niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Cocensus voert de taxaties uit voor meerdere gemeenten. Ze doen dit uniform voor iedere gemeente waarvoor ze de taxatiewerkzaamheden uitvoeren. We hebben dit onderdeel voor de gemeente Haarlem niet gecontroleerd omdat we dit bij de gemeente Haarlemmermeer hebben gedaan. De bevindingen in Haarlemmermeer gaven geen aanleiding om extra aandacht te besteden aan de taxaties van incurante niet-woningen in Haarlem. De taxaties voldeden aan onze criteria in Haarlemmermeer	Niet gecontroleerd

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Cocensus voert de taxaties uit voor meerdere gemeenten. Ze doen dit uniform voor iedere gemeente waarvoor ze de taxatiewerkzaamheden uitvoeren. We hebben dit onderdeel voor de gemeente Haarlem niet gecontroleerd omdat we dit bij de gemeente Haarlemmermeer hebben gedaan. De bevindingen in Haarlemmermeer gaven geen aanleiding om extra aandacht te besteden aan de taxaties van agrarische objecten in Haarlem. De taxaties voldeden aan onze criteria in Haarlemmermeer	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen	Voldaan aan criteria gecontroleerd en goed bevonden.
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Cocensus heeft tijdens het onderzoek aangegeven dat een aantal controles nog niet waren afgerond. We hebben afgesproken dat deze controles zijn afgerond voor het verzenden van de beschikkingen. Het betreft de volgende controles: - de verhouding tussen de oude en de nieuwe waarde; - de controle van de objecten waarvan een vraagprijs bekend is.	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen hiervan niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben hierbij de volgende overwegingen gemaakt. We hebben de indruk dat de primaire en secundaire objectkenmerken goed zijn en de verschillen in waarde over het algemeen klein zijn. We hebben daarnaast ook rekening gehouden met de beperkingen van het taxatiemodel. We hebben aan de geconstateerde gebreken dan ook geen grote consequenties verbonden. We verwachten echter wel dat u de komende herwaardering maatregelen neemt zodat de onderlinge waardeverhoudingen op orde komen. Indien dit niet het geval is dan zullen we grotere consequenties verbinden aan de door ons benoemde zaken.

Daarnaast verwachten we dat u maatregelen neemt om gedateerde woningen op te sporen.

Ten slotte adviseren wij u om de penthouses als dusdanig te registreren. Uit onze deelwaarneming is een aantal keer naar voren gekomen dat indien dit niet gebeurt, de modelwaarde onvoldoende aansluit op marktniveau.

We zullen de komende herwaardering extra controleren welke maatregelen u neemt om de bovenstaande zaken op orde te brengen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	18
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	24
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	30

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014

VRAAG	SITUATIE
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	3187
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	3,6%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	23161
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	26,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niets plaatsgevonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Voor de primaire kenmerken wil Cocensus dit gaan doen met behulp van luchtfotovergelijking. Dit moet nog wel worden uitgevoerd. Voor de secundaire kenmerken is nog geen concreet plan aanwezig.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopprijs goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan is het in de toekomst de bedoeling dat deze worden nagelopen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

VRAAG	SITUATIE
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014	juni 2014	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-1,3%	-1,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	1,5%	0,9%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-2,0%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.03	1,04	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,030	1,16		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	1.040	1,050	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil	Niet voldaan aan criteria, afwijking

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio 2e helft 2013	1.030	1,050	hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	verklaard
Ratio 1e helft 2014	1.020	1,040		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1.010	1,010	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	1,020		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.050	1,070		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio 2 onder 1 kap	1.110	1,090		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio vrijstaand	1.010	1,110		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen soms niet juist zijn. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in die gevallen niet tot gelijke waarden.
De modelmatige waardebeoordeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebeoordeling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door Gouw is een voorstel gedaan.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Dit is nog in behandeling.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	5100
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2047
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2013 t/m 24-10-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	11519
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	4762
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	10727

VRAAG	SITUATIE
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	50359

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Segment, grootte, locatie, ook in winkelstraten voor uiteinden andere groepsindelingen
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente marktanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Cocensus
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	onderhoud, kwaliteit, doelmatigheid, uitstraling
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,4%	-3,2%
Waardeontwikkeling kantoren	-4,5%	-1,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-3,5%	-1,8%
Waardeontwikkeling winkels	-1,0%	-8,9%
Waardeontwikkeling horeca	-1,0%	1,8%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;

- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning. Vraagprijs heeft betrekking op gehele pand
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 448.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat te koop voor 349.000
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde te laag gelet op objectgegevens icm vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels hersteld naar 545.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Uit de marktanalyse blijkt dat het verschil te rechtvaardigen is
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Uit de marktanalyse blijkt dat het verschil te rechtvaardigen is
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Woning in aanbouw.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Meer onroerend goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Goed
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1F]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Goed
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is inmiddels opgeplust naar 1.227.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 8100. huurniveau 8064. kapfactor van 12,3. onderbouwingen aanwezig.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	wordt gewaardeerd als kantoor, maar wordt aangeboden als magazijn/opslag.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Met name productiehal is te hoog gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 55012. huurniveau 38000. verhuurd in 2010 voor 40000. huidig huurniveau realistisch. kapfactor 10,2.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 62.000 = 150/m2. koopsom 2012 van 860.000. huurcontract 2012 voor het hele pand 60.000. in lijn met huidige huur en waarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 10.440 = 90/m2. kapfactor van 10,1. nummer [2] verhuurd in 2012 voor 99/m2. inmiddels zijn huurprijzen gedaald. huur en waarde in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 31350 in lijn met vraaghuur. kapfactor 11,7 realistisch
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 99/m2. gerealiseerde huur 2013 94/m2 in lijn met huurniveau. kapfactor 10,5
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 24920 in lijn met vraaghuur. gerealiseerde huur in 2013 ook precies in lijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 19760 = 80/m2. recent aangeboden 9 maanden na waardepeildatum in dalende markt. kapfactor 11,2. dicht op de waarde.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	particulier erfpacht dus waarde hoger dan vraagprijs. vraahuur 17400. huurniveau 16225 in lijn met vraaghuur. vraagfactor 10. kapfactor 11,6. lijkt erop dat erfpacht binnenkort afloopt dus groot waarde effect
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 26500. huurniveau 23500. alles in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 55000 =204/m2. huurniveau 36000 =136/m2 . vraagfactor 14,5. in 2008 verkocht voor 675.000. Wilhelminastraat 40 verhuur voor 165/m2 in mei 2013.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	2.171.000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraagprijs/m2 = 1333 bijna 1,5 jaar te koop. unit [1] verkocht voor 1480/m2. [adres 1B] verkocht voor 1150/m2. waarde = 1056/m2. voorzichtig gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlem

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 20 januari 2016

Datum rapport: 17 februari 2016

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	Geen	
Taxatieverslagen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	5
6. Woningen	10
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	18

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat Cocensus geen aantoonbaar onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Tijdens de reguliere processen worden de objectkenmerken wel gecontroleerd en voor Den Helder zijn de inhouds gecontroleerd. Echter door het ontbreken van een eerder genoemd onderzoek kan Cocensus niet aantonen dat de primaire en secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid dan wel dat Cocensus op basis van dit onderzoek de juiste maatregelen heeft genomen om te komen tot gegevens in de WOZ-administratie die een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

We verwachten van iedere gemeente of uitvoeringsorganisatie dat ze middels een onderzoek kunnen aantonen dat de geregistreerde primaire én secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Wij hebben tijdens ons onderzoek ook geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden in Haarlem. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Wij hebben tijdens ons onderzoek tevens geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden in de gemeente Haarlem.

Aangezien het op orde brengen van de bovengenoemde zaken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde zaken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de komende herwaardering toetsen of de bovengenoemde zaken op orde zijn.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nog niet uitgevoerd op de wijze zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Den Helder is helemaal opnieuw gecontroleerd door VGI. Voor de overige gemeenten is reeds budget aangevraagd
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Cocensus heeft nog geen plan voor de secundaire kenmerken. Voor de primaire kenmerken wel.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0,06% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	17,83% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles worden geregistreerd.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Bouwjaren komen mooi overeen. Relatief veel verschillen bij de inhouden. Is er een onderzoek aanwezig waaruit blijkt dat de primaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is geen onderzoek uitgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	40,6% wijkt af van gemiddeld. Lijkt wel veel. Deelwaarneming nodig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	6,3% wijkt af van gemiddeld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 16% ondergemiddeld	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier is geen onderzoek naar gedaan	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	10 van de 18 komen overeen. Dit is 55%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	10% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Komt aandacht voor. Is aandachtspunt voor komend jaar.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er is een persoon in dienst die speciaal de onderhoudstoestand monitort.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze verdisconteerd in de waarde
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Slechts 61 vraagprijzen daardoor geen oordeel kunnen geven over de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen. In onze deelwaarneming wel veel verschillen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Slechts 61 vraagprijzen daardoor geen oordeel kunnen geven over de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen. In onze deelwaarneming wel veel verschillen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,4%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	3,3%	-%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,9%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1,009	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria**
Ratio B	1,013	-*		Voldaan aan criteria**
Verhouding ratio A en ratio B	-0,004		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria**
Ratio 1e helft 2014	1,02	-*	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria**
Ratio 2e helft 2014	1,01	-*		
Ratio 1e helft 2015	1,00	-*		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1,01	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria**
Ratio boven, ben.	0,99	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio eengezins.	1,01	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio 2 onder 1 kap	1,00	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio vrijstaand	1,01	-*		Voldaan aan criteria**

* Cocensus voert de marktanalyse op een goede wijze uit, echter gebruikt daarbij redelijk vaak de combinatie 00, 2, 61. Hierdoor bestaat de kans met onze huidige scripts dat de door ons berekende ratio's niet correct zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze niet weer te geven.

** oordelen gebaseerd op de opgave van Cocensus

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Redelijk vaak in de binnenstad
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Redelijk vaak in de binnenstad
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A mooi boven de 1. Eengezinswoningen lijken wel hoog, maar wordt waarschijnlijk verklaard door de verbouwingen na aankoop	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	14% onder de 0,95	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	21% boven de 1,05	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Dit wordt veroorzaakt door verbouwingen na aankoop	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	7% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	8% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte identieke woningen worden in zijn algemeenheid op dezelfde wijze gewaardeerd als de niet-verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 6% tot ongelijke waarden.	
Reactie gemeente	Verschillen worden veroorzaakt doordat de bijgebouwen bij de inhoud van de woningen opgeteld worden en vervolgens wordt de kuubstaffel gehanteerd.	Voldaan aan criteria
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet gecontroleerd voor Haarlem	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	De onderbouwingen worden automatisch gegenereerd
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Door de taxateur
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Verschillend per gemeente

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 80% van de woningen heeft een score van 9 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres] 3 A
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4 D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gewerkt met factor. Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Eindwaarde wel goed maar aspecten van gedateerdheid aanwezig.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wederom verkocht voor 238.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wellicht boedelscheiding. Zeker geen bruikbaar verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Zeker niet ondergemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlem

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 20 januari 2017

Datum rapport: 22 januari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WOZ
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Senior werkvoorbereider

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er weliswaar met behulp van luchtfoto's mutaties gesignaleerd, echter er worden geen extra controles uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde primaire en secundaire kenmerken	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Er wordt voldoende gedaan aan taxatietechnische controles. Door de onvolkomenheden in de onderliggende primaire en secundaire objectkenmerken borgen deze controles echter onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. Wij adviseren u om aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt*
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. Deze instemming zal wel zijn onder voorwaarde dat de door ons geconstateerde gebreken het komende jaar worden opgepakt.	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Objectkenmerken	We verwachten dat u de kenmerken van de te koop staande objecten nog controleert, daar waar nodig aanpast en dat u bij een eventueel domino-effect de wijzigingen ook bij die andere objecten doorvoert	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat nog niet alle controles zijn uitgevoerd. We verwachten dat u deze nog voor het verzenden van de beschikkingen uitvoert. We adviseren u om ieder geval nog extra aandacht te besteden aan de controle bij de objecten die te koop staan en de objecten die een sterke waardeontwikkeling doormaken.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat de besproken objecten waarvan de WOZ-waarde niet aannemelijk is, zullen worden onderzocht. Daarnaast zullen de groepen waarbij sprake was van onlogische onderlinge waardeverhoudingen worden onderzocht.	

* we hebben geconstateerd dat er sprake is van een goede modelmatige herwaardering en dat de betrokken medewerkers kundig zijn en goed werk verrichten. Administratief zijn de controles juist. Echter met objectkenmerken die in teveel gevallen geen juiste weergave zijn van de straatwerkelijkheid is de kans op foutieve WOZ-waarden groot. Dit kwam in onze analyse en deelwaarneming ook duidelijk naar voren.

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente en aan het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	15
7. Courante niet-woningen.....	25
8. Incourante niet-woningen	33
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	37
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	44
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	47

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek wederom geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we ondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij gaan ervan uit dat de noodzakelijke controles en verbeteringen van deze objectkenmerken zijn gerealiseerd voordat begin 2018 de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 bekend gemaakt zullen worden. Wanneer deze verbetering dan niet gerealiseerd is, zullen wij niet instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen.

Reactie Cocensus op situatie in Haarlem

In een reactie heeft Cocensus dat vooral de secundaire kenmerken van woningen onvoldoende aandacht gekregen door personele wisselingen en langdurige ziekte van taxateurs. Ook nu is er een taxateur langdurig ziek. Per 1 maart is er (weer) een nieuwe taxateur aangenomen en de zieke taxateur is voorlopig vervangen door inhuur. Geen ideale situatie maar ik hoop dat dit snel beter wordt.

We hebben kennis genomen van de situatie en deze besproken binnen onze organisatie. Allereerst doet het ons deugd dat er inmiddels maatregelen zijn genomen om de formatie weer op orde te brengen, daarnaast zijn belangrijke stappen gezet om de kenmerken te optimaliseren en worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de verschillende reguliere processen. Echter de genoemde maatregelen zijn naar onze mening niet voldoende om te komen tot een noodzakelijke kwaliteitsimpuls ten aanzien primaire en secundaire kenmerken.

Voor wat betreft onze eisen ten aanzien van de objectkenmerken het volgende.

De belangrijkste eis en als het ware het doel, is dat de objectkenmerken een goede weergave zijn van hetgeen op straat staat. Dit kan aangetoond worden met een onderzoek zoals bijvoorbeeld ons beoordelingsprotocol objectkenmerken, maar hierin is iedere organisatie vormvrij. Indien de kenmerken actueel en volledig zijn dan volstaat onze bekende 20% norm (eens per vijf jaar alle objecten controleren). Dit is volgens de uitkomsten van meerdere onderzoeken die we hebben uitgevoerd in Haarlem echter niet het geval en daarom dient er, naast het uitvoeren van de controles tijdens de reguliere processen, een optimalisatieslag plaats te vinden om het doel (geregistreerde objectkenmerken = goede weergave straatwerkelijkheid) te bereiken.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Door omstandigheden is dit niet gebeurd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Vanaf luchtfoto
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Cocensus gaat de kenmerken aan de hand van de signalen uit de reguliere processen controleren en een luchtfotovergelijking laten uitvoeren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	4% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	16% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Deze wordt eigenlijk niet gebruikt. Mutaties worden wel gedaan.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 4065 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 9% van de bouwjaren en 52% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan circa 42 extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 9%. Is er een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken die deze verschillen tegenspreekt?	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Er is nog geen onderzoek gedaan dat dit oordeel bevestigd dan wel ontkracht. Er zijn ook geen extra acties naast de controles tijdens de reguliere processen uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	44% wijkt af van gemiddeld. Dit is wel veel. Heeft u een werkinstructie waar uit blijkt wanneer er wordt afgeweken op het onderdeel kwaliteit. Hoe kan dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De woningbouwvereniging- objecten hebben kwaliteit 2. Dit zijn alleen al ruim 22.000. Als deze objecten er af worden gehaald dan blijft er een veel kleiner aantal over. De betrokken medewerker wist niet of er een werkinstructie was. Er zijn wel afspraken gemaakt over hoe er moet worden gecorrigeerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	6% wijkt af gemiddeld. Dit is dan weer weinig. Heeft u een werkinstructie waar uit blijkt wanneer er wordt afgeweken op het onderdeel onderhoud. Hoe kan dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De betrokken medewerker wist dit niet precies. Er zijn wel afspraken gemaakt over hoe er moet worden gecorrigeerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Hier wordt niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 17% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is niet veel. Is er specifiek onderzoek gedaan naar gedateerde woningen?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit is niet gebeurd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 40% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Zijn alle vraagprijzen al gecontroleerd	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn in principe allemaal gecontroleerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 6% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren, marktanalyse etc. Daarnaast gaan taxateurs geregeld "naar buiten" om objecten ter plaatse op te nemen. Er vindt geen afzonderlijk onderzoek naar de juistheid van de geregistreerde kenmerken plaats.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Doordat gewerkt wordt met zones bij de taxatie van winkels, is de oppervlakte van veel winkels niet gevuld. Uit een deelwaarneming	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	blijkt dat de gemeten oppervlakte van bedrijfsruimten nogal eens afwijken van de geregistreerde oppervlakte.	
Reactie gemeente	De oppervlakten van de zones bij winkels zijn wel gevuld, maar helaas niet geleverd in het Stuf-TAX bestand.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Bij veel objecten zijn de kenmerken niet gevuld, vermoedelijk als sprake is van kenmerken die op gemiddeld staan. Onduidelijk is hoe de kenmerken zijn gevuld en welk effect deze hebben op de taxatie. In voorkomende gevallen leidt een afwijkend kenmerk niet tot een afwijkende waarde. Ook komt regelmatig voor dat vergelijkbare objecten een afwijkend secundaire kenmerk hebben.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wanneer kenmerken niet gevuld zijn, rekent het model met het gemiddelde (=3). Bij afwijkende kenmerken vindt een correctie op de huurwaarde of kapitalisatiefactor plaats. In beginsel gebeurt dit uitsluitend modelmatig.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren en bouwmutaties. Daarnaast heeft er het afgelopen jaar een grootschalige inventarisatie van sportcomplexen plaatsgehad, omdat uit signalen uit het werkproces naar voren kwam dat dit noodzakelijk was.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle primaire kenmerken die benodigd zijn voor de taxaties zijn gevuld. Op basis van een deelwaarneming wordt geconstateerd dat deze goed overeenkomen met de werkelijke situatie.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren Naast de reguliere processen worden er weliswaar er met behulp van luchtfoto's mutaties gesignaleerd, echter er worden geen extra controles uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde primaire en secundaire kenmerken	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopprijzen van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcities moeten plaatsvinden om het verkoopprijs goed te kunnen analyseren.

Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Deze zijn het afgelopen jaar extra gecontroleerd
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 19% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP. Op basis van een deelwaarneming bepalen we of het bij deze objecten gerechtvaardigd is dat de WOZ-waarde afwijkt van de vraagprijs.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Deze zijn in principe gecontroleerd. Echter uit de deelwaarneming kwamen nog wel wat aandachtspunten naar voren.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 10% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP. Op basis van een deelwaarneming bepalen we of het bij deze objecten gerechtvaardigd is dat de WOZ-waarde afwijkt van de vraagprijs.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn in principe gecontroleerd. Echter uit de deelwaarneming kwamen nog wel wat aandachtspunten naar voren.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-%	10,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-%	14,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-4,0%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	-	1,05	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,07		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,100	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	1,050		
Ratio 1e helft 2016	-	1,010		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,040	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,030		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,070		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,030		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,970		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse

gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Hoge ratio's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden deels verklaard doordat regelmatig panden geheel worden opgeknapt en vervolgens helemaal instapklaar worden verkocht. Bij het oude verkoopcijfer is er dan sprake van een hele hoge ratio. Twee andere redenen zijn de verbeteringen na aankoop en verkopen van de WBV met koopgarant.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Een logisch aantal afwijkingen, Dit duidt op een mooie modelmatige waardebepaling, We doen als onderdeel van het	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	onderzoek wel een deelwaarneming op de uitschieters,	
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Een logisch aantal afwijkingen, Dit duidt op een mooie modelmatige waardebeoordeling, We doen als onderdeel van het onderzoek wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	29% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is wel heel veel. Hoe kan dit? Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is gewoon op basis van markt gewaardeerd en de waardeontwikkeling is per gebied heel anders. Er is dit jaar ook op een andere wijze gewaardeerd als voorheen.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	20% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is wel heel veel. Hoe kan dit? Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is gewoon op basis van markt gewaardeerd en de waardeontwikkeling is per gebied heel anders. Er is dit jaar ook op een andere wijze gewaardeerd als voorheen.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,26% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Alleen 813 van de 4400 dakkappen zijn niet gewaardeerd. Hoe is de 1510 gewaardeerd?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het klopt dat dit zo is. Straten met allemaal dakkappen daar hebben deze geen waarde.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	In zijn algemeenheid is de grond op een modelmatige wijze gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Het model geeft een voorzet
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden door de taxateur gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	7531
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	3127
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	10-1-2014 t/m 28-11-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	5575
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	2002
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1372
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	69574

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 86% van de objecten heeft een score van 8 van 12 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Naast de informatie uit het kadaster wordt ook bij belanghebbenden informatie opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Met name met behulp van IWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Met name met behulp van IWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Niet beoordeeld gedurende het onderzoek.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet gecontroleerd
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Niet gecontroleerd

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Er is sprake van een indeling in segment, waardegebied en groepen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Wanneer daar aanleiding toe is, past de taxateur de basisprijs (huurwaarde per m ²) of de kapitalisatiefactor aan.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Gelet op de toegepaste coderingen, het aantal transacties en de voortgang lijkt de PMA correct te zijn uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghurprijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn ingedeeld op basis van categorie, ligging, waardegebied en evt. in bouwjaar en oppervlakte.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.-
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand-
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.-
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Cocensus
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet bekend
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Voor zover dit niet modelmatig gebeurt, bepaalt de taxateur dit.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Onderlinge waardeverhoudingen worden met name binnen de groepen geborgd. Er vinden geen aanvullende controles plaats naar de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen tussen de groepen onderling.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis van een deelwaarneming wordt geconstateerd dat regelmatig wordt afgeweken van de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn 177 bruikbare verkoopcijfers geregistreerd. De	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gemiddelde ratio is 0,93. 23 objecten hebben een ratio groter dan 1,05. 77 objecten hebben een ratio kleiner dan 0.95.	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn 271 bruikbare huurcijfers geregistreerd. De gemiddelde ratio is 0,988. 50 objecten hebben een ratio groter dan 1,05. 125 objecten hebben een ratio kleiner dan 0.95.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van - 1,7%. Bij 14,6% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 27,8% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	2,6% van de objecten heeft nog geen waarde, 4% blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding in de KF. Wel wordt regelmatig kleine afwijkingen geconstateerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding in huurwaarden. Wel wordt regelmatig kleine afwijkingen geconstateerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-	-2,8%
Waardeontwikkeling kantoren	-	-2,7%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-	-0,6%
Waardeontwikkeling winkels	-	-2,9%
Waardeontwikkeling horeca	-	-1,6%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-
Waardeontwikkeling ander incurant	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren en bouwmutaties. Daarnaast heeft er het afgelopen jaar een grootschalige inventarisatie van sportcomplexen plaatsgehad, omdat uit signalen uit het werkproces naar voren kwam dat dit noodzakelijk was.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt in het midden van de bandbreedte getaxeerd. Wanneer daar aanleiding toe is wordt echter wel afgeweken. Dit oordeel is aan de taxateur.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bij 4% van de objecten is sprake van een correctie voor functionele veroudering van 20% of groter.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met TIOX. Over het algemeen wordt goed aangesloten bij de kengetallen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van - 5,3%. Bij 5,6% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 53,6% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	
Reactie gemeente	De spreiding wordt vooral veroorzaakt door een aanpassing van het grondwaarde model en doordat veel objecten die doorgaans als incurant worden aangemerkt zoals crèches en kinderdagverblijven in de gemeente Haarlem middels de HWK-methode worden getaxeerd.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Slechts enkele objecten hebben nog geen waarde. Bij 2% van de objecten is sprake van een marktontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is opnieuw verkocht voor 310.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog, is minder dan iets minder.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gewaardeerd worden.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Inhoud wijkt sterk af en als er met de inhoud zoals de makelaar die aanbiedt wordt gerekend dan komt de WOZ-waarde in lijn met de vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundair niet goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vorige waarde veel te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nameting geeft een inhoud van 292 m ³ . De berging is hoogstwaarschijnlijk woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuw verkoopcijfer voor 173.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De inhoud is volgens woz360 565 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ten onrechte op gemiddeld daardoor te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nameting wijst op een verschil
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Moet gemiddeld zijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Deze woning is niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Afbakening niet goed. Betreft 1 object met bovenwoning. Moet gemiddeld zijn. Waarde redelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, de taxatieopbouw niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde aannemelijk gelet op onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde wordt onderbouwd door vergelijkbare verkoopcijfers.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is te hoog. Object is minder dan gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde na bezwaar 419.000. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde na bezwaar 180.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Inmiddels op 211.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het

geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Door Cocensus is aangegeven dat het afgelopen jaar veel tijd is geïnvesteerd in het modelmatig taxeren van de woningen. Uit zowel de bestandsanalyse als de deelwaarneming blijkt dat over het algemeen goed modelmatig getaxeerd wordt. Echter er is wel geconstateerd dat doordat de objectkenmerken te regelmatig niet overeen kwamen met de straatwerkelijkheid dat de waarden weliswaar administratief lijken te kloppen maar niet zijn gebaseerd op de feitelijke primaire en secundaire kenmerken. Hierdoor moeten achteraf veel waarden worden aangepast maar dit gebeurt alleen voor de objecten waarvan een processignaal aanwezig is.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres B, C en A]. Het verschil in huurwaarde kan worden verklaard door een verschil in secundaire objectkenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardeontwikkeling kan worden verklaard. De waarde sluit aan bij het marktgegeven.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen objecten aan de [straat]. Het object op nr. [1] heeft een afwijkende huurwaarde en kapitalisatiefactor. Dit wordt veroorzaakt door de groepsindeling. De onderlinge waardeverhoudingen tussen de groepen is niet goed.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1B, 1C, 1D en 1A]. Er is sprake van grote verschillen in de kapitalisatiefactoren en huurwaarden. Een deel van de objecten is in mindere staat. Hiervoor is handmatig gecorrigeerd, zonder de secundaire kenmerken aan te passen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het is onduidelijk waarom de vraaghuur zo laag is. Gelet op geregiseerde huurgegevens van vergelijkbare objecten is het object marktconform getaxeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met het object aan de [adres 2B] is de kapitalisatiefactor laag. Dit kan worden verklaard doordat het object in een andere groep zit. De verhouding tussen groepen is niet logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de geregistreeerde oppervlakte van het object in de WOZ-administratie aannemelijk is. Hiervoor hebben wij ofwel het inlichtingenformulier gehanteerd ofwel is dit door nameting gebeurd.
TOELICHTING	De oppervlakte is nagemeten. Het object staat te groot geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de geregistreeerde oppervlakte van het object in de WOZ-administratie aannemelijk is. Hiervoor hebben wij ofwel het inlichtingenformulier gehanteerd ofwel is dit door nameting gebeurd.
TOELICHTING	De oppervlakte van het object is nagemeten. De geregistreeerde bouwlagen kloppen niet. Dit heeft echter een gering effect op de WOZ-waarde.

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de geregistreeerde oppervlakte van het object in de WOZ-administratie aannemelijk is. Hiervoor hebben wij ofwel het inlichtingenformulier gehanteerd ofwel is dit door nameting gebeurd.
TOELICHTING	De oppervlakte van het object is nagemeten. De geregistreeerde bouwlagen kloppen niet. Dit heeft echter een gering effect op de WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Te opzichte van vergelijkbare objecten is het katoorgedeelt hoog gewaardeerd. Het bouwjaar van het kantoor is onwaarschijnlijk. Dit betreft vermoedelijk het renovatiejaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan het [adres 4A] en [4B]. De huurwaarden zijn handmatig aangepast. Hierbij is een fout ontstaan in de onderlinge waardeverhoudingen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Toelichting op de besproken objecten

Door Cocensus is aangegeven dat het afgelopen jaar veel tijd is geïnvesteerd in het meer modelmatig taxeren van courante niet-woningen. Uit zowel de bestandsanalyse als de deelwaarneming blijkt dat over het algemeen goed modelmatig getaxeerd wordt. Echter er is wel geconstateerd dat nog regelmatig sprake is van, weliswaar kleine, afwijkingen in de huurwaarden of kapitalisatiefactoren die niet direct uit de kenmerken zijn af te leiden. Dit wordt met name veroorzaakt door handmatige ingrepen en als gevolg van de gemaakt groepsindeling.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dakopbouw heeft niet een gelijke resterende levensduur als de onderbouw.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dakopbouw heeft niet een gelijke resterende levensduur als de onderbouw.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een erg hoge grondwaarde. Het object stijgt hierdoor 15% in waarde. Gelet op het commerciële gebruik van het object en kijkend naar het bestemmingsplan is de hoge grondwaarde te onderbouwen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object is met behulp van de HWK-methode getaxeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een inconsistentie in de toegepaste correctie voor economische veroudering. Deze inconsistentie leidt echter niet tot een onacceptabele waardering.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, de taxatieopbouw niet

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente/Uitvoerings-organisatie: Haarlem/Cocensus

Inspectie uitgevoerd door: [naam], [naam] en [naam]

Datum: 25 januari 2018

Datum rapport: 24 maart 2018

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: Coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties op basis van de in de WOZ administratie geregistreerde objectkenmerken, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De woningen die zijn gecontroleerd tijdens de veldcontrole op met name de secundaire objectkenmerken zijn (nagenoeg) niet in dit onderzoek betrokken. Dit oordeel ziet dat ook met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Cocensus is begonnen met de optimalisatie van de objectkenmerken maar dit project is tot op heden slechts ten dele uitgevoerd. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De aangeleverde gegevens wijken voor de winkels teveel af van wat er daadwerkelijk bij de gemeente staat geregistreerd. Naast de huurprijs waar bij het aanmaken van het stuf-TAX nog een berekening overheen gaat, wijken kengetallen in de steekproef in 30% van de gevallen af van wat staat geregistreerd. Dit maakt een correcte beoordeling lastig.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	14
8. Courante niet-woningen.....	22
9. Incourante niet-woningen	30
10. Agrarische objecten.....	32
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	44
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	45

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Tijdens ons onderzoek naar de woningen bleek er op enige punten een verschil van inzicht te bestaan, zoals de bruikbaarheidscodes van de verkopen en de controle op en onderzoek naar de objectkenmerken. Over de door ons verrichte veldcontrole bleken kennelijk andere afspraken te zijn gemaakt, waardoor van de voorgenomen controle slechts een enkele woning is besproken. Voor de komende herwaardering is het goed om deze verschillen van inzicht en de gemaakte afspraken te bespreken

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	<p>De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren.</p> <p>Niet woningen: De aanlevering van de gegevens via Stuf-TAX is onvolledig. De onderbouwing van de huurwaarde berekening op onderdeelniveau, wijkt af van wat er in het gemeentelijk bestand staat. Bij het aanmaken van het Stuf-TAX wordt de huurprijs per m2 opnieuw berekend met behulp van de 'Diff' factor in Gouw. In onze analyse leidt dat tot teveel uitval, waardoor een beoordeling van de winkels niet goed mogelijk is.</p> <p>Woningen: Ontbrak de factor Ligging Daarnaast is er onduidelijkheid over het % gecontroleerde objecten in recordsoort 25</p>

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	62
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	184.833 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	137.103 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 7.000.000,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Tijdens dit onderzoek was er een verwarring over de gemaakte afspraken, vandaar hieronder geen verdere beantwoording op de vragen
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?	Zie hierboven
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?	Zie hierboven
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zie hierboven
Percentage objecten gecontroleerd	Zie hierboven
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Zie hierboven
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Zie hierboven
Is dit percentage hoger dan 20%?	Zie hierboven
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zie hierboven
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	Zie hierboven
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Zie hierboven
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Zie hierboven

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Zie hierboven
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Zie hierboven
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Zie hierboven
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Zie hierboven

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Zie hiervoor	Geen oordeel
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	Zie hiervoor	Geen oordeel
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Zie hiervoor	Geen oordeel

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens plan

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	85%**	Geen oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	88%&**	
Reactie gemeente	**Wel 20% controle uitgevoerd, maar in recordsoort 25 is kennelijk een data entry actie vertaald in het percentage gecontroleerde objecten. Veldcontrole heeft inmiddels al ca 30% gelopen conform afspraak Waarderingskamer. Overige 70% moet en gaat nog gebeuren	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Bouwjaar 3,74% en inhoud 39,71%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Inhoud en bouwjaren zouden redelijk tot goed zijn	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Grote diversiteit 43,14%	Geen oordeel
Reactie gemeente	V(oorzeningen) mag geen gebruik van worden gemaakt vandaar veel differentiatie in K(waliteit). Deze mening wordt door de Waarderingskamer niet gedeeld en dat is ook ter sprake gekomen Voorzeningen wordt niet gebruikt en Corporatiewoningen staan allemaal op K=2.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	5,69%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzeningen" van de woningen	0,01%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Mag niet gebruikt worden	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	19,10% en dat is weinig	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Komt goed bij de veldcontroles	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij slechtere woningen 75% en bij betere woningen 78,95%	Geen oordeel
Reactie gemeente	Afhankelijk referentiekader	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij oude verkopen: ondergemiddeld in 1 van de KOUDV factoren 5,70% en bovengemiddeld 25,02%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt bewaakt	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen is voortdurend aandacht voor de registratie van de kenmerken. Signalen over winkels worden direct opgepakt (nieuwsbrief Haarlem centrum). Er wordt gemeten met BlueBeam.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Volledige en logische vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Er wordt veel veldwerk uitgevoerd. De registratie van de secundaire kenmerken wordt in relatie tot de groep geregistreerd. Het is niet zozeer een weergave van de straatwerkelijkheid maar meer een waardeknop.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden ingezet om de huurprijs of de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	kapitalisatiefactor te beïnvloeden.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Volledige en logische vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen gaat het controleren van de gegevens goed. Deze worden geheel nagerekend. De categorie die nooit via een signaal langs de taxateur komt, kan nimmer in een controle terecht komen. De opzet is dat komend jaar hier meer aandacht voor komt.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen worden de kenmerken gecontroleerd. Vorig jaar ging het technisch niet altijd goed, waardoor de waardering niet altijd correct verliep.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Logische en volledige vulling van de 29 agrarische objecten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen moet nog (grotendeels) gebeuren		Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken moet worden verbeterd. Uit onze deelwaarneming, waaronder de veldcontrole, zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Verbeterpunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Belangrijk is vraagprijzen informatie tijdig te verwerken en de 20% controle uit te voeren.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Vraagprijzerverwerking is opgenomen in een werkproces. De 20% controle is een vast onderdeel van onderzoek geworden. Vast gelegd is dat dit jaarlijks wordt uitgevoerd en verwerkt.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er wordt een herinnering verzonden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Wordt bewaakt en luchtfoto vergelijk

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	19,79%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nog nagegaan	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	15,05%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nog nagegaan	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Ja, maar verschil in interpretatie bruikbaarheidscode met als gevolg verschillen in de ratio berekening	Geen oordeel
Reactie gemeente	Bruikbaarheidscode is conform de afspraken met de Waarderingskamer zo wordt gesteld, toch blijkt er tijdens de controle enig verschil van inzicht te bestaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	14,3%	14,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	13,1%	13,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-1,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,4%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.03	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,03	-*		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.090	-*	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.030	-*		
Ratio 1e helft 2017	0.960	-*		

* geen betrouwbare ratio kunnen genereren

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL *
Ratio flats, app.	1.031	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1	-*		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.029	-*		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	1	-*		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.018	-*		Voldaan aan criteria

* geen betrouwbare ratio kunnen genereren

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek	Geen oordeel
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Bron: vragenlijst "vast te stellen waarden sluiten aan op de marktwaarde en met de verschillen onderling is voldoende rekening gehouden"	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Bron vragenlijst: "de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen motiveren in voldoende mate de te	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
	<i>vast te stellen waarden</i>	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Bron vragenlijst: <i>"uitgebreide marktanalyse en laten aansluiten van deze gegevens op de vast te stellen waarden"</i>	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet nader besproken tijdens dit onderzoek
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	78266 (bron vragenlijst) Nagaan juistheid!
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, •er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, •er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, •er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden, •er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	In grote lijn akkoord	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Is in orde	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	13,68%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nagegaan	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	40,47%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nagegaan	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	23,44%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Is nagegaan	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	23,82%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Is nagegaan	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,27% heeft 0% stijging en ca 2% heeft geen goed vergelijk vanwege ontbreken oude of nieuwe waarde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Alle woningen stijgen met 14,01% en de verkochte woningen stijgen met 13,60%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebleken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Zie selectie 1131 van jong naar oud daarin enkele opmerkelijk heden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Kan niet direct geheel worden verklaard, maar is	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	wel aandacht aan geschonken	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Zie selectie garages waarde van laag naar hoog. Zie selectie berging waarde van laag naar hoog	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Enkele omissies worden nog nagegaan	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Zie selectie grond van hoog naar laag. En 1131 van hoog naar laag (onze query niet juist zie berekening)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Enkele omissies worden nog nagegaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Niet besproken
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	7919
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	3066
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	19-2-2015 t/m 27-11-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	3722
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	609
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	772
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	74115

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	In orde (volgens uitkomst query)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De nodige aandacht aan besteed	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	Er worden voldoende huurcontracten opgevraagd en geleverd die worden gebruikt voor de waardering. de niet-woningen worden ook betrokken bij de 20%	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	controle.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Er wordt een leegstand controle uitgevoerd en eigenaren worden aangeschreven indien objecten lang leegstaan. Huurcijfers worden uniform verwerkt. Inventiefs krijgen speciale aandacht bij de analyse.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Eigenaren met vijf of meer objecten krijgen een brief waar info wordt opgevraagd over de contracten. Bij mutaties van gebruikers worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	De koopakte wordt standaard opgevraagd bij verkoop van niet-woningen.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	De vraaghuren worden niet gebruikt in de waardering. Teveel afwijkingen ten opzichte van de uiteindelijke transactie. Daarnaast zijn er ruim voldoende huurcontracten beschikbaar.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Niet.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	De factor wordt vooral bepaald uit het aanbod van panden waar zowel een verkoopprijs als huurprijs beschikbaar is. De bottom-up methode wordt amper toegepast. Bij bezwaren wordt deze wel berekend.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De huurprijzen zijn per groep vastgelegd in het softwarepakket. In dit model zitten ook de correctie factoren voor de huurprijzen en kapitalisatiefactoren opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	De modelwaarde wordt getoetst aan deze huurcijfers.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Er is continu aandacht voor de marktanalyse. In de software is dit ook prima verwerkt.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Eigenaren met vijf of meer objecten krijgen een brief waar info wordt opgevraagd over de contracten. Bij mutaties van gebruikers worden inlichtingen opgevraagd.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Volledige zelfevaluatie uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Is een proces van continue verbetering.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Luchtfotovergelijk wordt nu jaarlijks uitgevoerd en groepen worden continu verbeterd.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Groepen worden beter gemaakt (meer homogeen). Alle huren worden opgevraagd.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Groepen zijn gebaseerd op basis van type en ligging. Waardegebieden zijn wel benoemd, maar spelen geen grote rol in de waardering.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK. .Er wordt gekeken naar de directe omgeving (Amsterdam) en op basis van beschikbare cijfers. De factoren liggen soms nog hoger dan 15!
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Zie hierboven
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen. De PMA is per groep gekoppeld aan de objecten, waarmee de relatie gelegd kan worden tussen de WOZ-waarden en de marktgegevens.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor zijn binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Cocensus
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Via de secundaire kenmerken. De secundaire kenmerken en de ligging ontbraken in het bestand. De ligging staat niet in record 21 maar record 22 bij Cocensus. Omdat dit geen StufTAX rubriek is, zien wij die niet.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> •alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, •voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Veel verschil in afbakening tussen het vraagprijzgegeven en het WOZ-object.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Vraagprijzen worden niet gebruikt in de waardebepaling.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zien er goed uit.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn veel huurcijfers beschikbaar. De kapitalisatie ervan sluit aan bij de WOZ-waarden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Een aantal uitschieters beïnvloeden de stijging enorm. Aantal bekeken en betreft nog niet afgeronde taxaties of bezwaarschriften.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Een beperkt aantal objecten blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alles is modelmatig gewaardeerd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De liggingscode ontbreekt, waardoor de spreiding niet te controleren is. Een	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	totaalanalyse laat zien dat de consistentie goed is en er geen onlogische getallen voorkomen.	
Reactie gemeente	In de modelmatrix wordt de factor vastgelegd. Gelijke objecten krijgen gelijke factoren.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Per groep is een huurprijs beschikbaar. Bij transacties wordt soms afgeweken van de modelprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is aandacht voor, in Haarlem zijn in één en dezelfde straat wel grote verschillen aanwezig. Dit komt terug in de WOZ-waarden.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,0%	147,7%
Waardeontwikkeling kantoren	0,0%	-0,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	2,0%	1730,0%
Waardeontwikkeling winkels	0,0%	215,8%
Waardeontwikkeling horeca	5,0%	3,9%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	0,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-0,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet gevraagd.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Deze is gevuld. Een flink aantal objecten heeft een functionele afschrijving gekregen van meer dan 20%. Dit is erg veel, zeker waar het zorgcomplexen en onderwijs betreft. Doorgaans wordt dit type objecten keurig onderhouden.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Functionele afschrijving is overgenomen van voorgaand jaar. Hier wil men meer aandacht voor krijgen.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	De beschikbare archetypes zijn toegepast.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor geweest, zeker na de technische belemmeringen in voorgaand jaar.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Verklaarbare waarde ontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	TIOZ kengetallen zijn aangehouden bij het waarderen.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	De 'lagere' WOZ-waarden blijven veelal in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

10. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-1,0%	-1,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen worden de kenmerken gecontroleerd. Vorig jaar ging het technisch niet altijd goed, waardoor de waardering niet altijd correct verliep.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is gewaardeerd op basis van archetypes.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt volledig met TIOX gewaardeerd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Geringe waardeontwikkeling, betreft slechts 29 objecten. Waardeontwikkeling conform de taxatiewijzer verwachtingen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Geen nuttige analyse bij dit geringe aantal objecten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Voor deze flat/appartement uit 1974 is de nieuwe waarde 100.870 en oude waarde 97.000. Er is een verkoopcijfer op [datum] 2017 van 143.144. De vraagprijs was lager 129.500. De ratio is 0,70. De gemeente gaat dit nog na. De woning is geheel opgeknapt en de KOUD factoren staan kennelijk te laag. Het verkoopcijfer is wel van na 30 juni 2017.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze hoekwoning uit 1916 heeft een nieuwe waarde van 243.250 en een oude waarde van 206.000. Het verkoopcijfer 325.000 is van [datum] 2017. De ratio is 0,75. De waarde was inmiddels aangepast naar 265.000. De vraagprijs was 300.000 medio juni 2017, binnen 5 weken verkocht. De woning is geheel gemoderniseerd en instapklaar. Het verkoopcijfer is wel van na 30 juni 2017. Met de nieuwe waarde is er rekening houdend met de prijsstijging nog steeds een aanmerkelijk verschil met het gerealiseerde verkoopcijfer
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk (onderbouwingen)
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze bovenwoning uit 1925 met KOUD=2333 en een nieuwe waarde van 149.281 en een oude waarde van 154.000 is verkocht voor 189.000 [datum] 2017. De ratio is 0,79. De vraagprijs is van september 2017 en heeft 1 maand te koop gestaan voor 189.000. Keuken is gedateerd (vandaar K=2?) voor het overige een keurige woning. Wordt nog nagegaan door de gemeente. Het verkoopcijfer is wel van na 30 juni 2017.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze rij/tussenwoning uit 1910 met KOUD=3333 heeft een nieuwe waarde van 794.675 en een oude waarde van 686.000. De woning is verkocht voor 1.000.000 op [datum] 2017. De ratio is 0,79. De gemeente geeft aan dat de waarde wordt aangepast. Het verkoopcijfer is wel van na 30 juni 2017
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze benedenwoning uit 1900 met KOUD=3333 heeft een nieuwe waarde van 203.842 en dit is hoger dan de vraagprijs van 187.500 op 03-04-2016. De gemeente geeft aan dat er een verkoopcijfer is van april 2016 voor 188.000. Rekening houdend met onder meer de prijsstijging is de waarde dan ook hoger
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze bovenwoning uit 1932 met KOUD=3333 heeft een nieuwe waarde van 392.600 en een oude waarde 255.000. De vraagprijs is 350.000 op 08-09-2017. De gemeente heeft de waarde inmiddels aangepast naar 317.000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	Zie hieronder
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderstaande woningen zijn wel besproken maar deze stonden op de lijst van nog te controleren objecten. [adres 1] [adres 2] [adres 3]
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde (staan op controlelijst)
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze hoekwoning uit 1930 met KOUD 4434 heeft een nieuwe waarde van 325.275 en een oude waarde van 245.000. De vraagprijs van 275.000 op 20-10-2017 correspondeert niet. De gemeente geeft aan dat de waarde te hoog is en wordt aangepast
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Van deze bovenwoning uit 1920 met KOUD=3433 is de nieuwe waarde 344.800 en de oude waarde 261.000. De vraagprijs is 295000 op 01-07-2017. De gemeente gaat dit nog na
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben dit object gecontroleerd tijdens de veldcontrole
TOELICHTING	Deze 2 ¹ kapwoning uit 1921 met KOUD=3334 met een nieuwe waarde van 1.115.607 en een oude waarde van 986.000 is verkocht voor 1.175.000 op [datum] 2016. De gemeente geeft aan dat de waarde inderdaad (enigszins) te laag is op basis van eigen verkoopcijfer. De vraagprijs was 1.175.000 op 15-8-2016 en is binnen 4 weken verkocht. In de advertentie is weergegeven: "deze enigszins te moderniseren gezinshuis". Of dat inmiddels is gebeurd is niet tijdens dit onderzoek nagegaan
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 en 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben dit object gecontroleerd tijdens de veldcontrole
TOELICHTING	Tijdens de veldcontrole bleek dat deze woningen ondergemiddeld zijn. In de WOZ administratie staan de KOUD op 3333, derhalve te hoog. In onze selectie waarvan wij een bestand hebben achtergelaten is in kolom B met "veld" weergegeven welke objecten zijn onderzocht in de veldcontrole en aanleiding zijn om te bespreken met de gemeente. De gemeente geeft aan dat deze wijk nog niet is gecontroleerd op met name de secundaire objectkenmerken en dat dit is gecommuniceerd met de Waarderingskamer. Gegeven dit feit zijn verder geen objecten meer besproken die tijdens de veldcontrole op vielen
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Geen oordeel
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze waardering is nog niet vastgesteld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Flinke waardedaling. Betreft nu een bouwterrein. Vorig jaar was er meer grond.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Flinke waardedaling, vorige waarde lag in lijn na bezwaar. Wij hebben initiele waarde gekregen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de huur sluit naadloos aan bij WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Pand staat leeg, gaat gesloopt worden of wordt omgezet naar woningen. Factor erg laag, maar aanschafwaarde is gebruikt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [1] ligt op het tweede stuk van de straat waar het minder druk is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	2006 is een renovatiejaar. Pand op foto bekeken en toont anders dan je zou verwachten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verskil in kwaliteit met naastgelegen pand. Staat wel als boven gemiddeld geregistreerd bij de gemeente.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil in kwaliteit met naastgelegen pand. Staat wel als boven gemiddeld geregistreerd bij de gemeente.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Aangekocht om opnieuw te ontwikkelen. Pand is oud en moet geheel opnieuw ontwikkeld te worden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Huurprijs bij de gemeente bedraagt € 88,-. Wijkt af van wat is aangeleverd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze unit is kleiner maar heeft dan wel weer een lagere prijs. Bouwjaar lijkt niet te kloppen. Als het een oudere hal is, dan ligt de prijs wel in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoopprijs sluit aan bij WOZ-waarde. De marktprijs is niet doorgezet naar andere units aan in het blok. Aangegeven wordt dat er verschil zit in de units, andere bouwwijze.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoopprijs sluit aan bij WOZ-waarde. De marktprijs is niet doorgezet naar andere units aan in het blok. Aangegeven wordt dat er verschil zit in de units, andere bouwwijze.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze staat bij de gemeente wel op € 78,-. En dan ligt te keurig in lijn met de andere kantoren.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurtransactie bekeken van horecapand, inderdaad geen huurprijs richting de € 1.000,0.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Horeca in deze winkelstraat gaat nooit de omzet halen om deze huur te betalen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Daling wordt veroorzaakt door de lagere eenheidsprijs. De hele boel gaat gerenoveerd worden aldaar.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Bedrijf bekeken via luchtfoto, is nog één van de weinig agrariërs in de gemeente.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Haarlemmermeer

Onderzoek uitgevoerd door: naam

Datum: 30 juni 2014

Datum rapport: 16 januari 2015

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	naam	Senior Medewerker Gegevensbeheer
(gedeeltelijk)	naam	Afdelingsmanager Gegevens en Applicatiebeheer

Inleiding

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Dit onderzoek betreft daarmee een deelonderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie. Het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte doen wij in twee stappen:

- 1) Vaststellen dat aansluiting bestaat tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie, en
- 2) Controleren van de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten.

Daarvoor gebruiken wij de gemeente aangeleverde Stuf-WOZ en -TAX bestanden en de actuele stand uit het gemeentelijke kadastrale systeem. De kadastrale oppervlakte vergelijken wij met de gemeentelijke oppervlakte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek. De technische kwaliteit van de gegevens hebben wij alleen beoordeeld voor zover dat voor het onderzoek nodig is. De inhoudelijke juistheid van de gegevens in de WOZ-administratie hebben wij niet gecontroleerd, behalve bij een aantal steekproefsgewijs geselecteerde objecten. Verder hebben wij kennis genomen van de maatregelen (AO/IC) die de gemeente genomen heeft ter borging van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie.

Normatiek

De kwaliteitseisen voor dit onderzoek zijn vastgelegd in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, het Gegevenswoordenboek WOZ en onze normatiek. Deze kunt u, met de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving, via onze website raadplegen.

Managementsamenvatting en afspraken

Kengetallen gemeente Haarlemmermeer		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	142.882	18.528 00 00 m ²
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	68.912	19.889 11 37 m ²
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	71.316	18.462 00 63 m ²
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	61.668	€ 14.656.313.000
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	7.922	€ 8.289.065.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX)	1.307	-

De gemeente Haarlemmermeer heeft de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden overgedragen aan Cocensus. Het onderzoek heeft daarom plaatsgevonden bij Cocensus. Van de administratie en organisatie bij Cocensus zijn alleen de onderdelen die betrekking hebben op Haarlemmermeer onderzocht.

De uitkomsten van het onderzoek zijn kort samengevat in de tabellen:

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	ORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	Maandelijks worden de uitvlijsten van de kadastrale mutatieverwerking gecontroleerd. Daarnaast wordt met eigen queries de aansluiting van de oppervlakten in de administratie gecontroleerd. De query's komen sterk overeen met de query's die worden gemaakt door de Waarderingskamer. Ook de verschillen zijn nagenoeg gelijk. Cocensus heeft de verschillen goed in beeld.	Voldaan aan criteria
Is deze controle vastgelegd	Ja. De controle query's worden bewaard.	Voldaan aan criteria

Volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Cocensus heeft de geconstateerde verschillen uit de door de query's van de Waardeeringskamer veelal zelf ook in beeld en neemt maatregelen waar nodig.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Cocensus zal de overige verschillen controleren en waar nodig corrigeren.	
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	Wij concluderen dat de status van de uitgezonderde objecten nader beoordeeld dient te worden. De vastlegging van de relatie tussen sluimerende WOZ-objecten en WOZ-objecten waaraan niet direct grondoppervlakte kan worden toegekend, is niet voldoende consistent. Cocensus is hiervan op de hoogte. Dit zal bij een in april 2015 in te stellen nieuw volledigheidsonderzoek nader worden onderzocht.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Cocensus zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen alsmede de signalen uit de verstrekte query's omtrent de typering controleren, en waar nodig corrigeren.	

1. Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Managementsamenvatting en afspraken.....	3
1. Inhoudsopgave.....	4
2. Terugblik op vorige rapportage.....	5
3. Interne controle volledigheid WOZ-administratie.....	5
4. Controle aansluiting oppervlakten	6
4.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau	6
4.1.1 Aansluiting CBS - GKS	6
4.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51).....	7
4.1.3 Aansluiting kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en toegekende oppervlakte (entiteit 40)...	9
4.1.4 Aansluiting Toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)	11
4.2. Conclusie bestandsonderzoek	12
5. Bestandsanalyse	13
5.1. Tellingen.....	13
5.2. Voorwaardelijke controles.....	15
6. Controle juistheid uitgezonderde objecten	19
6.1. A: Beschikte/te beschikken objecten	20
6.2. B: Sluimerende objecten.....	21
6.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten	21
6.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten.....	21
6.5. Afspraken / Advies juistheid typering objecten.....	22

2. Terugblik op vorige rapportage

Op 13 juli 2010 is het vorige onderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie in de gemeente Haarlemmeer uitgevoerd. Het oordeel bij die controle was dat

- a) de oppervlakte in de WOZ-administratie van de gemeente Haarlemmeer volledig is en
- b) de typering van de uitgezonderde objecten waarvan de waardebepaling buiten aanmerking wordt gelaten juist is.

3. Interne controle volledigheid WOZ-administratie

In de onderstaande tabellen geven wij weer op welke wijze de gemeente de interne controle van de volledigheid van de WOZ-administratie heeft ingericht en wat onze actuele bevindingen zijn.

	BEVINDING
Wanneer is de volledigheid van de WOZ-administratie voor het laatst onderzocht?	Mei 2014
Hoe vaak wordt in deze gemeente de volledigheid onderzocht?	maandelijks
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee, men heeft eigen query's.
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit volledigheidsonderzoek dan plaats?	d.m.v. eigen query's
Wat is het eigen oordeel van de gemeente over de volledigheid van de WOZ-administratie (naar oppervlakte)?	Volledig
Wat is het eigen oordeel van de gemeente over de juistheid van de typering van de "uitgezonderde ongebouwde objecten"?	Juist

Cocensus heeft een groot aantal eigen query's ontwikkeld die ook in het beoordelingsprotocol terug te vinden zijn. De resultaten van de query's komen grotendeels overeen met de query's die de Waarderingskamer heeft gemaakt ter controle van de volledigheid van de WOZ-administratie. De query's worden per object of perceel voorzien van een aantekening waarom dit al dan niet aangepast dient te worden in de WOZ administratie. Verkoop van grond en/of objecten is voor Cocensus altijd een reden om een onderzoek in te laten stellen door een taxateur.

	BEVINDING	ORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	Maandelijks worden de uitvallijsten van de kadastrale mutatieverwerking gecontroleerd. Daarnaast wordt met eigen query's de aansluiting van de oppervlakten in de administratie gecontroleerd. De query's komen sterk overeen met de query's die worden gemaakt door de Waarderingskamer. Ook de verschillen zijn nagenoeg gelijk. Cocensus heeft de verschillen goed in beeld.	Voldaan aan criteria
Is deze controle vastgelegd	Ja.	Voldaan aan criteria

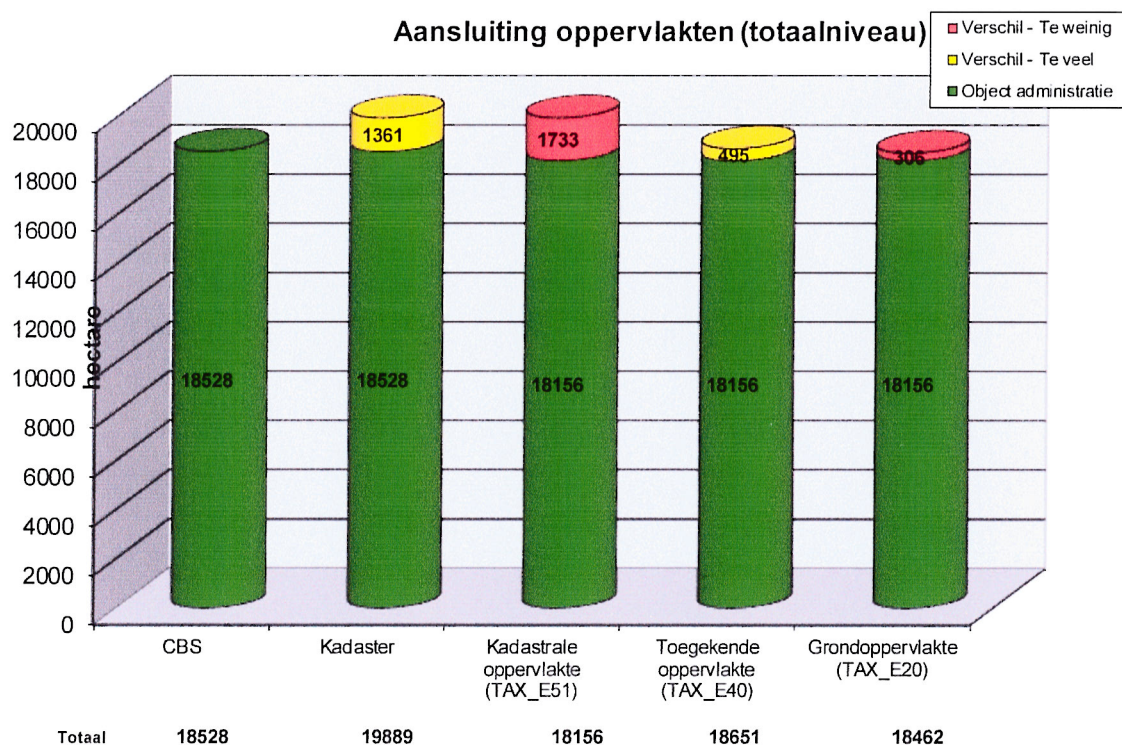
4. Controle aansluiting oppervlakten

4.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau

In het Stuf-TAX bestand zijn verschillende soorten oppervlakten opgenomen:

- Kadastrale oppervlakte (oppervlakte van kadastrale percelen);
- Toegekende oppervlakte (gedeelte van kadastrale oppervlakte dat aan een WOZ-object is toegekend);
- Grondoppervlakte (oppervlakte van WOZ-object).

Wij hebben deze oppervlakten getotaliseerd en met elkaar vergeleken. Verder vergelijken wij de kadastrale oppervlakte in het Stuf-TAX bestand met de oppervlakte volgens het kadastraal systeem. Deze vergelijken wij weer met de gemeentelijke oppervlakte volgens het CBS. In Figuur 1 is deze vergelijking van de oppervlakten grafisch weergegeven. In de volgende paragrafen gaan wij in op de aansluitingen tussen de verschillende oppervlakten.



Figuur 1 Aansluiting oppervlakten (totaalniveau)

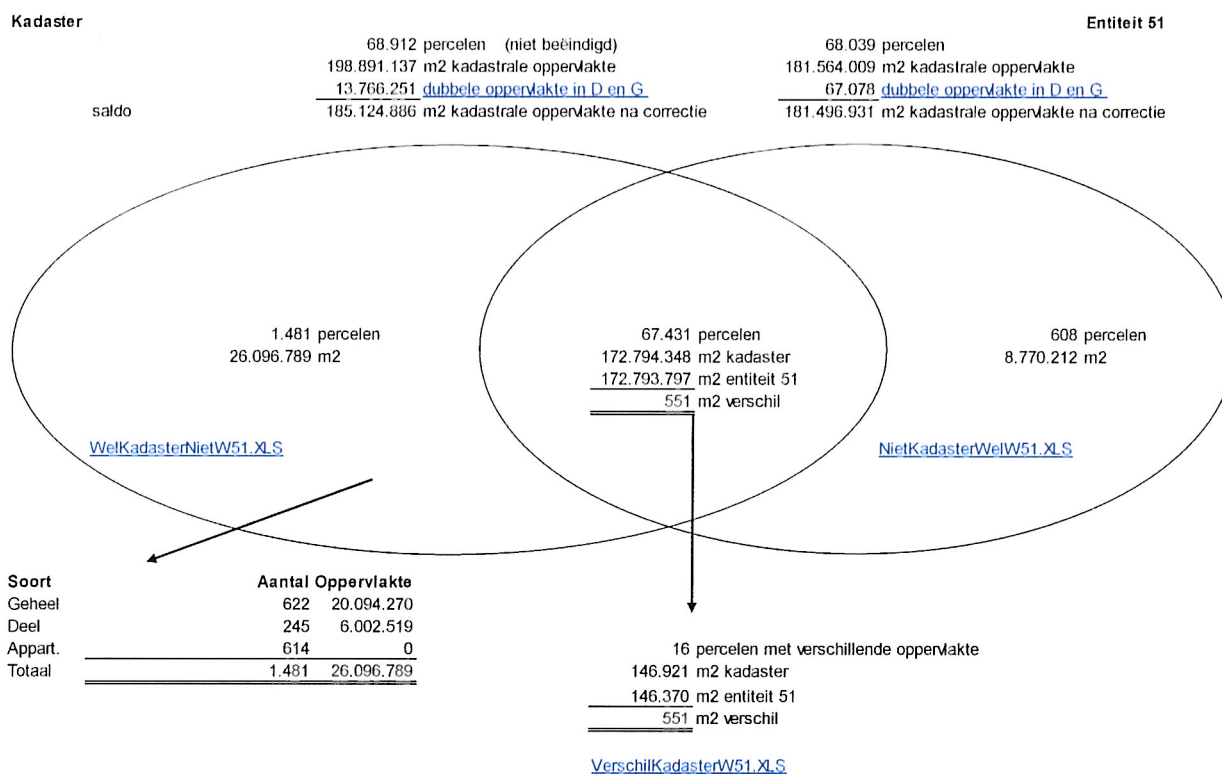
4.1.1 Aansluiting CBS - GKS

De totaalstand uit het GKS en de oppervlakte volgens het CBS moeten bij benadering gelijk te zijn. Het verschil tussen de kadastrale oppervlakte en gemeentelijke oppervlakte volgens het CBS bedraagt 1361 hectare.

Uit de analyse van de gegevens in het kadastrale bestand blijkt dat de totale kadastrale oppervlakte van de actieve percelen ongeveer 19.889 hectare is. Er zijn 130 gehele percelen met een oppervlakte van 801 hectare gesplitst in deelpercelen. Deze deelpercelen hebben in het bestand met actieve kadastrale percelen een oppervlakte van 1377 hectare. Ervan uitgaande dat het oorspronkelijke G perceel de juiste oppervlakte weergeeft is door deze dubbeltelling de kadastrale oppervlakte 1377 hectare te hoog. Wanneer we daar rekening houden bedraagt het verschil tussen de kadastrale oppervlakte en de gemeentelijke oppervlakte 16 hectare, ofwel 1 ‰.

In principe vormt de kadastrale oppervlakte volgens het GKS de norm voor de gemeente in het kader van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Daarom vormt deze oppervlakte het uitgangspunt voor de verdere analyses.

4.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51)



Figuur 2 Aansluiting oppervlakten GKS - entiteit 51

De totale kadastrale oppervlakte (entiteit 51) uit het Stuf-TAX bestand moet in principe gelijk te zijn aan de totale oppervlakte uit het GKS.

Zoals uit Figuur 2 blijkt, bedraagt het verschil tussen de kadastrale oppervlakte volgens het GKS en entiteit 51 na aftrek van de dubbel voorkomende percelen per

saldo 362 hectare (18.512-18.150). Van elk van de verschillen hebben wij een aantal percelen willekeurig geselecteerd en gecontroleerd.

WelKadasterNietW51.xls

De gegevens van 1.481 percelen met een oppervlakte van ongeveer 2.610 hectare komen wel voor in het kadastrale bestand, maar niet in het Stuf-TAX bestand. Links in Figuur 2 hebben wij dit verschil uitgesplitst per soort perceel.

Cocensus heeft eigen query's die grotendeels overeenkomen met de door de Waarderingskamer gemaakte query's. Deze query's worden maandelijks gedraaid na de verwerking van de kadastrale mutaties. Deze query's worden bewaard en per perceel voorzien van een verklaring.

Er zijn 943 objecten die ook op de lijst van Cocensus voorkomen.

Er zijn 52 percelen die dubbel (G en D perceel beiden met oppervlakte) in het kadastrale bestand voorkomen en niet in de lijst van Cocensus. Daardoor is er sprake van dubbeltellingen.

Daarnaast zijn er nog 486 die niet in het bestand van Cocensus voorkomen. Dit zijn nagenoeg allemaal mutaties van 2014. Deze zullen hoogstwaarschijnlijk wel voorkomen in de volgende query's van Cocensus

Voorbeelden van de verklaringen van Cocensus.

Perceel A 08738 met de nummers 0020,0021 etc. Deze zijn bewust niet opgenomen in record 51, omdat dit een voorgenomen splitsing betreft en de kadastrale objecten feitelijk dus nog niet bestaan.

Perceel A 10037 G staat wel in de lijst maar kan niet worden gecorrigeerd omdat er volgens Cocensus sprake is van een softwarefout. Men heeft hierover contact met Gouw. Hiervan zijn er in totaal 114. Naar aanleiding van de controle neemt men nogmaals contact op met Gouw.

NietKadasterWelW51.xls

Van 608 percelen komen wel gegevens voor in het Stuf-TAX bestand, maar niet in het kadastrale bestand.

Ook voor deze vergelijking heeft Cocensus zelf een query gebouwd.

Voorbeelden:

Percelen A 10154 D1 en D2 zijn niet meer aanwezig bij Kadaster. Deze zijn per 27 februari 2014 uitgemeten en omgenummerd in: AA 816 G (D1) en A 10853 G (D2). A 10645 G is afgemeld per 23-5-2014. Dit was een splitsing die is uitgemeten en direct omgenummerd naar 2 G percelen te weten: A 10856 en A 10857.

De bovenstaande mutaties moeten nog worden verwerkt in de WOZ-administratie van Cocensus ten tijde van het maken van de Stuf-TAX (6-3-2014).

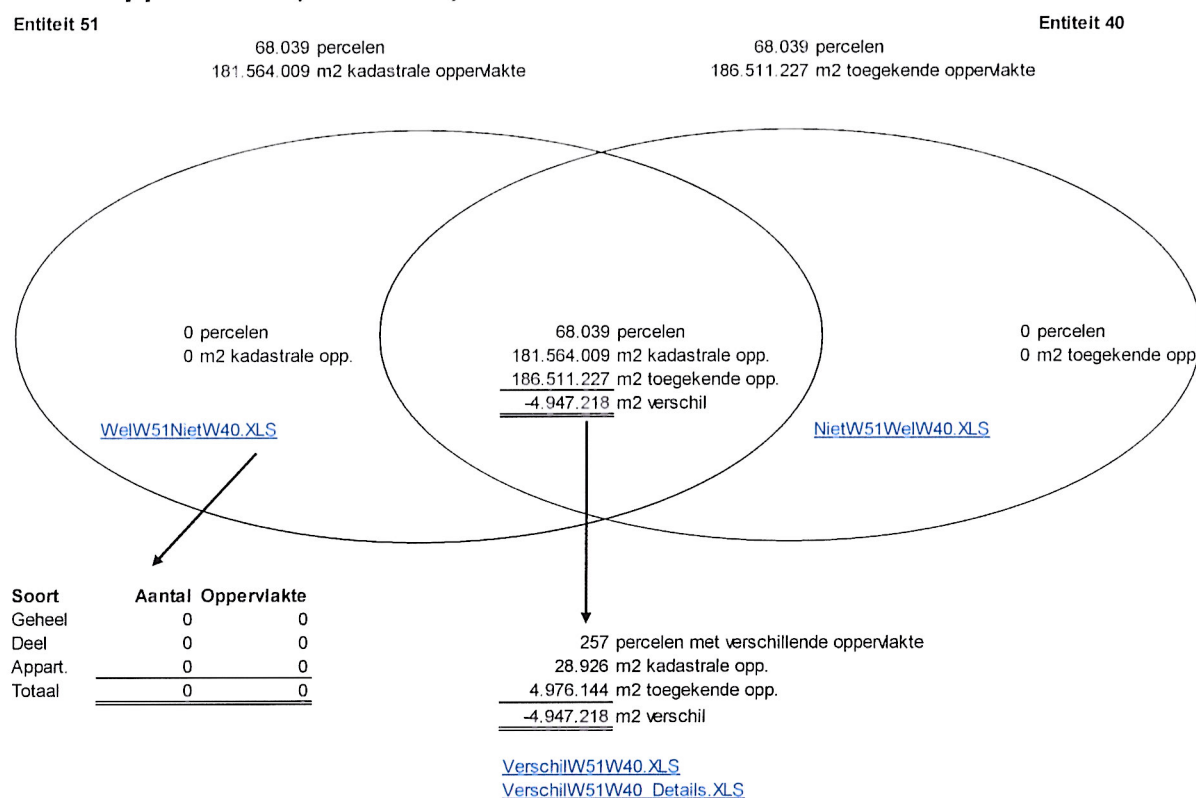
Veel verschillen hebben te maken met het tijdsverschil tussen de Stuf-TAX en de controle. Hierdoor zijn een groot aantal van de geconstateerde verschillen inmiddels opgelost.

VerschilKadasterW51

16 percelen met een oppervlakte van 551m2. Dit is ter plaatse niet besproken echter dien nog wel door Cocensus beoordeeld te worden.

Met Cocensus is afgesproken dat zij de overgebleven gesignaleerde verschillen controleert en, waar nodig, corrigeert.

4.1.3 Aansluiting kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en toegekende oppervlakte (entiteit 40)



Figuur 3 Aansluiting oppervlakten entiteit 51 - entiteit 40

Zoals uit Figuur 3 blijkt, bedraagt het verschil tussen de geadministreerde kadastrale oppervlakte en de toegekende oppervlakte per saldo 495 hectare. Van het verschil hebben wij een aantal percelen willekeurig geselecteerd en gecontroleerd.

VerschilW51W40_Details.xls

Bij 257 percelen verschilt de aan WOZ-objekten de toegekende oppervlakte van de kadastrale oppervlakte.

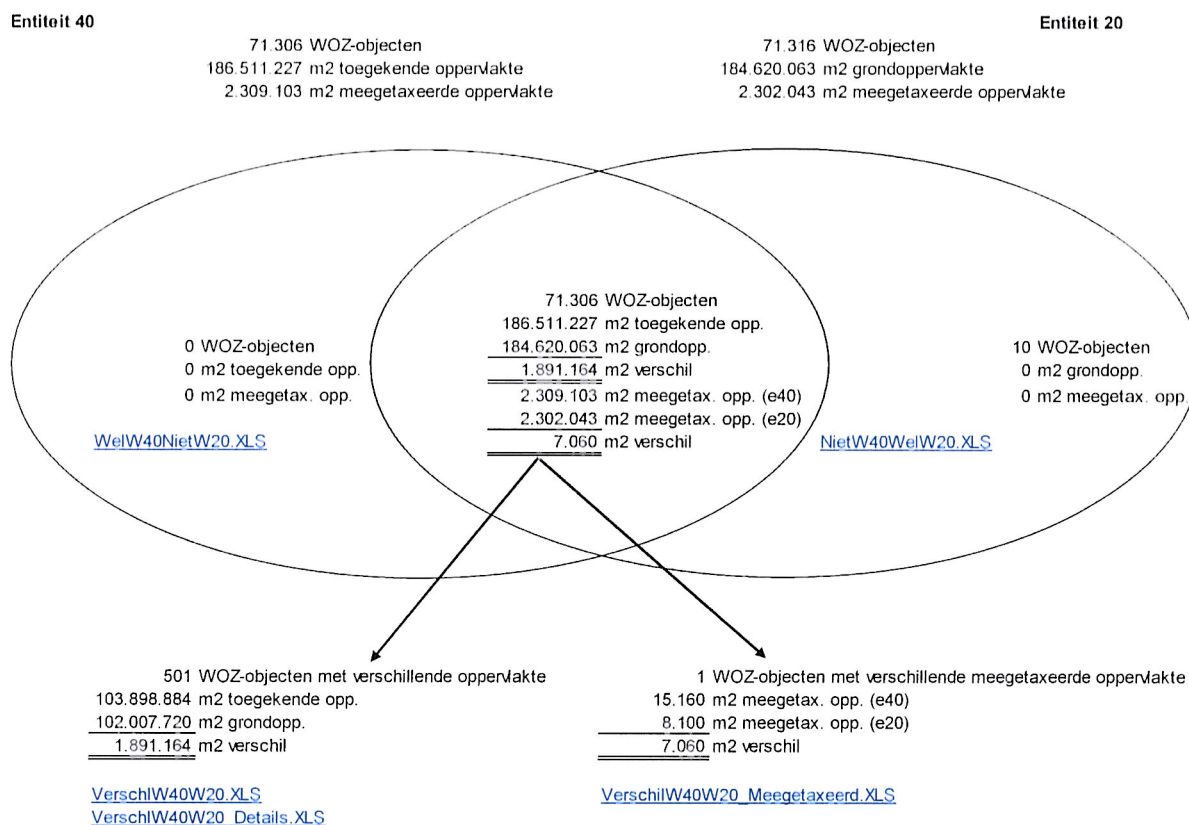
75 percelen met een verschil van 42 hectare hebben een einddatum voor 31-12-2014 of een begindatum na 1-1-2014. Deze percelen komen dubbel voor in entiteit 40, maar niet met een overlappende tijdsperiode. Dus dit verklaart een beperkt gedeelte van het geconstateerde verschil.

Bijvoorbeeld perceel A 9698 G. Het verschil is 1200 m² omdat in het Stuf-TAX bestand bij Entiteit 40 dit perceel tweemaal voorkomt. Eenmaal met begindatum 1-1-2014 en einddatum 2-1-2014. En eenmaal met begindatum 1-2-2014 en einddatum 31-12-2015.

Het grootste gedeelte van het verschil komt echter doordat Cocensus bij 170 percelen met een oppervlakte van 453 hectare een geschatte oppervlakte heeft toegekend aan WOZ-objekten die gekoppeld zijn aan deelpercelen met een kadastrale oppervlakte van nihil. Op zich is deze werkwijze correct.

12 percelen zijn onbesproken gebleken en zullen nog nader worden beoordeeld door Cocensus.

4.1.4 Aansluiting Toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)



Figuur 4 Aansluiting oppervlakten entiteit 40 - entiteit 20

In principe hoort de grondoppervlakte in entiteit 20 gelijk te zijn aan de toegekende oppervlakte in entiteit 40.

NietW40WelW20

Er zijn 10 objecten die wel in Entiteit20 voorkomen en niet in Entiteit 40. Er zijn dus geen percelen aan deze objecten gekoppeld. Dit verschil zal uitgezocht en opgelost moeten worden.

N.B. Census heeft in de periode tussen het onderzoek en het rapport al deze verschillen opgelost.

VerschilW40W20.xls

Het verschil heeft geheel te maken met de relaties (entiteit 40) waarbij de begindatum ongelijk is aan 1-1-2014- of de einddatum ongelijk aan 1-1-2015. De objecten komen dan dubbel voor in Entiteit 40. Indien dit eruit gefilterd wordt is het verschil in oppervlakte nihil. Er resteren 3 objecten die verschillende oppervlakten hebben in de

beide entiteiten, maar de verschillen heffen elkaar op. Dit verschil wordt in de query VerschilW40W20.XLS vermeld.

4.2. Conclusie bestandsonderzoek

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Cocensus heeft geconstateerde verschillen ook zelf in beeld en neemt maatregelen waar nodig.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Cocensus zal de geconstateerde verschillen die niet uit de eigen query's naar voren komen controleren en waar nodig corrigeren.	

5. Bestandsanalyse

Wij hebben met een aantal query's gecontroleerd of de voor ons onderzoek relevante gegevens in het Stuf-TAX bestand voldoen aan het domein zoals dit in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld is. Ook hebben wij gecontroleerd of deze gegevens waarschijnlijk zijn in relatie tot elkaar. In paragraaf 5.2 vermelden wij de belangrijkste verschillen en uitzonderingen die wij geconstateerd hebben.

5.1. Tellingen

In dit onderdeel geven wij algemene informatie en tellingen van de gecontroleerde bestanden.

Algemeen			
	Systeem en productiedatum Stuf-WOZ bestand	Gouw IT 02	25-02-2014
	Systeem en productiedatum Stuf-TAX bestand	Gouw IT 04	10-03-2014

Tellingen		Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
1	Inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	142.882		18.528 00 00
2	Kadastrale percelen (bron: kadastraal bestand)	68.912	-	19.889 11 37
3	Kadastrale percelen (bron: Stuf-TAX, entiteit 51)	68.039		18.156 40 09
4	Records per perceel aan WOZ-objecten toegekende oppervlakte (bron: Stuf-TAX, entiteit 40)	94.552		18.651 12 27
5	WOZ-objecten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	71.209	22.750.968.000	8.169 43 29
6	WOZ-objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	71.316	22.945.378.000	18.462 00 63
7	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	510	36.007.000	286 00 29
8	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	0	0	0
9	Objecten wel in Stuf-WOZ, maar niet in TAX	11	2.877.000	3 01 09
10	Objecten wel in Stuf-TAX, maar niet in WOZ	118	146.000	10.298 19 96
11	Sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	1.307	-	-
12	Objecten gevestigd op sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	16.386	-	-

In het initiële Stuf-WOZ bestand zijn de gegevens van 510 WOZ-objecten geblokkeerd aangeleverd (zie regel 7). Dit is 0,7 procent van het totale aantal WOZ-objecten. Dit is ruim onder de normatiek toegestane 5 procent. Op het moment dat het Stuf-TAX bestand is vervaardigd was het aantal geblokkeerde objecten reeds 0 (zie regel 8). Ter info: de marge voor 1 april is 3%, op 1 mei dient het aantal geblokkeerde objecten verminderd zijn tot 1% en op 1 juni tot 0%.

Van de bij regel 10 geconstateerde 118 verschillen tussen het Stuf-TAX bestand en het Stuf-WOZ bestand zijn er 5 ongebouwde uitgezonderde objecten (gebruikscodes 80). In het systeem van Cocensus kan men code 80 niet ingeven en worden deze objecten aangeduid met code 00. Cocensus zal contact opnemen met Gouw IT. Deze objecten worden niet aan de afnemers geleverd en komen terecht niet voor in het Stuf-WOZ, maar wel in het Stuf-TAX bestand.

107 objecten zijn opgevoerd nadat het Stuf-WOZ bestand is vervaardigd en komen daarom niet voor in het initiële Stuf-WOZ bestand. De overige objecten moesten nog worden beschikt. Dat is inmiddels gebeurd.

5.2. Voorwaardelijke controles

	Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
	Entiteit 20 (WOZ-object)			
1	De gemeentecode in het WOZ-objectnummer [01.01] moet gelijk zijn aan de CBS-code, de eerste vier cijfers van de 12.	0	0	0
2	Er mogen geen dubbele WOZ-objectnummers voorkomen (uniciteit sleutelattribuut).	0	0	0
3	De grondoppervlakte [12.10] mag niet kleiner zijn nul.	0	0	0
4	Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.	7	0	0
5	De waarden van gebruikscade [12.20] dienen te voldoen aan het domein {10, 11, 12, 20, 21, 30, 31, 40, 80 en 90}.	5	0	10292 77 34
6	De waarden van code gebouwd/ongebouwd [14.10] dienen te voldoen aan het domein {G, B, O}.	0	0	0
7	Voor woningen (gebruikscade 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	33	22.706.000	38 93 67
8	Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	2	0	31 02
9	Bij een boerderij (gebruikscade 20) moet de code gebouwd/ongebouwd [14.10] ongelijk zijn aan "O".	1	waarde	5 77 50
10	Bij boerderijen (gebruikscade 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".	131	62.576.000	166 93 94
11	Bij Niet-woningen (gebruikscade 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".	16	13.446.000	46 76 88
12	Voor terreinen (gebruikscade 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".	77	13.505.000	18 21 76
13	Bij gebouwd uitgezonderde objecten moet code gebouwd [14.10] "G" of "B" zijn.	0	0	0
14	Voor woningen (gebruikscade 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	16	10.257.000	37 95 76
15	Voor sluimerende objecten (gebruikscade 90) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	0	0	0
16	Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.	1	waarde	0
17	De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen	182	59.204.000	1307 36 05

	bijzonder waarderingsvoorschrift).			
18	De meegetaxeerde oppervlakte [14.20] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	2	1.411.000	20 57 34
19	Het aandeel waarde gebouwd [14.30] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	0	0	0
20	De grondoppervlakte [12.10] hoort groter te zijn dan de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20].	0	0	0
21	Bij gebruikscodes={'31','90'} moet de waarde nul zijn.	0	0	0
22	De geregistreerde waarden van de code blokkeren [15.55] moeten voldoen aan het domein {'00' - '02'}.	0	0	0
23	De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
24	De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
25	Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0	0	0
	Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object)			
26	Het WOZ-objectnummer is onjuist; domein is gemeentecode + {'00000000'-'99999999'}	0		0
27	De combinatie WOZ-objectnummer en perceel-identificatie mag niet dubbel voorkomen (uniciteit sleutelattributen).	4		19 43
28	De kadastrale gemeentecode [51.10] moet voldoen aan het domein {'AAA00' - 'ZZZ99'}	0		0
29	De kadastrale sectie [51.20] moet voldoen aan het domein {'A' - 'Z','AA' - 'ZZ'}	0		0
30	De kadastraal perceelnummer [51.30] moet voldoen aan domein {'00000' - '99999'}	0		0
31	De perceel-indexletter [51.40] moeten voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
32	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters F en G voldoen aan het domein {0000}.	0		0
33	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters B en D voldoen aan het domein {0001 – 9999}.	0		0
34	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletter A voldoen aan het domein {0000 - 9999}.	0		0
35	Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].	2.037		7 43 84
36	De toegekende oppervlakte [52.10] moet groter dan of gelijk aan de meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] zijn.	0		0
37	De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0

38	De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0
39	Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0		0
	Entiteit 41 (Identificatie sluimerend WOZ-object)			
40	Het WOZ-object [01.01] mag niet meerdere malen aan hetzelfde sluimerend WOZ-object [53.10] zijn gekoppeld (uniciteit sleutelattribuut).	0		0
41	Het WOZ-objectnummer van het reële object [01.01], mag niet gelijk zijn aan het WOZ-objectnummer van het sluimerende object [53.10] waar het op gevestigd is.	0		0
	Entiteit 51 (Kadastrale objecten)			
42	Er mogen geen dubbele perceel-identificaties voorkomen (uniciteit sleutelattribuut).	0		0
43	De perceel-indexletter [51.40] moet voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
44	Het perceel-indexnummer [51.50] moet 0000 zijn als de indexletter F of G is.	0		0
45	Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter B of D is.	0		0
46	Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter A is.	0		0
47	Een perceelnummer [51.10, 51.20 en 51.30] mag niet zowel als geheel- of deelperceel als appartementsperceel voorkomen.	0		0
48	Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter zijn dan nul.	3		0
	Relatie entiteit 20 – 40			
49	Indien een sluimerend object (gebruikscode = 90 in entiteit 20) een perceel-indexletter "A" [51.40] heeft dan moet het perceel-indexnummer [51.50] gelijk zijn aan "0000".	0	0	0
50	De meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] mag alleen worden gevuld als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. (code gebouwd/ongebouwd [14.10] = "B" in entiteit 20)	3	2.724.000	35 47 33
	Relatie entiteit 20 - 41			
51	Alle sluimerende objecten in entiteit 20 (gebruikscode = 90) moeten als sluimerend object in entiteit 41 [53.01] voorkomen.	356	0	76 68 14
52	Alle sluimerende objecten in entiteit 41 moeten in entiteit 20 als WOZ-object voor te komen.	29	0	0
53	Alle sluimerende objecten in entiteit 41 die in entiteit 20 voorkomen moeten als sluimerend object gecodeerd zijn (gebruikscode = 90).	0	0	0
54	Alle reële objecten in entiteit 41 moeten in	0	0	0

55	entiteit 20 als WOZ-objekt voorkomen. Een reëel objekt in entiteit 41 is een WOZ-objekt waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-objekt is opgenomen. Voor WOZ-objekten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-objekt is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objekten in entiteit 41.	2.733	708.260.000	69 83 63
	Relatie entiteit 40 – 41			
56	Voor WOZ-objekten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-objekt is opgenomen zal naar verwachting de toegekende oppervlakte [52.10] gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objekten [01.01] in entiteit 41.	3.016	0	69 84 71
	Relatie entiteit 20 (Stuf-TAX) – 80 (WOZ)			
57	Alle beschikte objecten in entiteit 80 moeten in entiteit 20 voorkomen.	8	0	0
58	Te beschikken WOZ-objekten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.	624	240.727.000	10584 22 67

Regel 4: Van sluimerende objecten zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul. Cocensus wil deze query ook gaan bouwen. De 7 objecten die in de query worden geselecteerd zijn allen onjuist.

N.B. 6 verschillen zijn inmiddels opgelost.

Regel 5: Gebruikscodes die niet voldoet aan domein. Dit is reeds vermeld in hoofdstuk 5.1. Dit zijn de ongebouwd uitgezonderde objecten met code 00 waarvan de eigenlijke code 80 niet door het systeem wordt geaccepteerd.

De bij regel 7 tot en met 20 gerapporteerde bevindingen zijn onwaarschijnlijke combinaties van de 'gebruikscodes' en de 'code gebouwd/ongebouwd' bij objecten. Het juiste gebruik van deze coderingen is van groot belang voor de interpretatie van deze gegevens door de afnemers.

Bij regel 16 en 17 worden objecten gesignaleerd waarvan een deel van de oppervlakte buiten de waardebepaling gebleven is, terwijl geen bijzondere waarderingscode met de reden van die uitzondering is aangegeven.

Cocensus is verzocht te controleren of de afbakening en taxatie van dit object correct zijn.

N.B. Na onderzoek blijkt de afbakening correct te zijn. De oorzaak ligt volgens Cocensus in het in gebruik nemen per 1-1-2014 van de de GOUW taxatiemodule. Bij de conversie werd het veld "bijzondere waarderingscode" niet of onjuist gevuld.

N.B de verschillen bij de regels 8, 12, 16 en 18 zijn inmiddels door Cocensus opgelost.

Regel 35 en Regel 51 tot en met 56: query's betrekking hebbend op de sluimerende objecten. Een gedeelte van de verschillen kan worden verklaard doordat een objecteigenaar zowel een G-perceel als een A-perceel in eigendom heeft (bijvoorbeeld een tussenwoning met parkeerplaats of een appartement met tuin of separate garagebox). Echter het grote aantal doet vermoeden dat er sprake is van niet consistent omgaan met sluimerende WOZ-objecten. Dat is wel erg belangrijk. Tijdens het onderzoek is dit niet besproken. Derhalve zal hierover geen oordeel gegeven worden. Dit zal bij een in april of mei 2015 in te stellen nieuw volledigheidsonderzoek nader worden onderzocht.

Reactie van Cocensus: "Dit is een werkwijze van het Gouwstelsel: Eerst dient een G-perceel aan een WOZ-object gekoppeld te worden voordat de appartementssplitsing verwerkt kan worden. Hierdoor heeft een WOZ-object zowel een G-perceel als een A-perceel."

In het nog in te stellen nieuw volledigheidsonderzoek zullen o.a. we met Cocensus bespreken of de werking van het Gouw stelsel ook toegepast kan worden door een G perceel te koppelen aan een sluimerend WOZ object voordat de A percelen worden gekoppeld.

Regel 58 geeft aan dat het aantal op 25 februari nog niet beschikte objecten toch ruim twee keer zo groot was, als in 5.1 wordt verondersteld. Echter ook samen met in hoofdstuk 5.1 vermelde 510 blijft het aantal ruim onder de toegestane norm.

6. Controle juistheid uitgezonderde objecten

Dit onderzoek is gebaseerd op het beoordelingsprotocol 'Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster'. Dit is een hulpmiddel waarmee de gemeente zelfstandig de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster en daarmee de volledigheid van de oppervlakte in haar WOZ-administratie kan vaststellen. In de volgende tabel geven wij de samenstelling van het WOZ-objectenbestand en de aansluiting met de kadastrale oppervlakte weer:

Gebruikscode en omschrijving		Aantal	Oppervlakte m ²
	Ongeldige gebruikscodes (in casu code 00 wat feitelijk code 80 moet zijn)	5	1.029 27 34
10	Woning dienend tot hoofdverblijf	58.594	1.386 80 34
11	Woning met praktijkruimte	130	12 54 55
12	Recreatiewoning en overige woningen	2.944	19 26 43
20	Boerderij	428	2.843 89 23
21	Niet-woning deels in gebruik als woning	128	83 79 47
30	Niet-woning	6.750	3.007 60 83
40	Terrein	616	421 72 48
	Beschikte / nog te beschikken objecten (categorie a)	69.595	18.068 40 67
90	Sluimerende objecten (categorie b)	1.654	363 70 45
31	Gebouwde uitgezonderde objecten (categorie c)	67	29 89 51
80	Ongebouwde uitgezonderde objecten (categorie d)	0	0
	Totale oppervlakte WOZ-objecten in bestand (a+b+c+d)	71.316	18.462 00 63
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS (exclusief dubbelen)		18.512 48 86
	Vershil	Te veel	50 48 23
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS	-	18.512 48 86
	Gemeentelijke oppervlakte volgens CBS	-	18.528 00 00
	Vershil	Te weinig	15 51 14

Tabel 1 samenstelling WOZ-objectenbestand

De aansluitingsverschillen onderaan in deze tabel zijn besproken in hoofdstuk 4.

6.1. A: Beschikte/te beschikken objecten

Bij 328 WOZ-objecten in categorie A is een bijzondere waarderingscode opgenomen. Dit geeft aan dat bij de waardering rekening gehouden is met bijzondere waarderingsvoorschriften, waardoor de vastgestelde waarde lager zal zijn dan de waarde in het economische verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde. In Tabel 2 is een overzicht van de beschikte objecten met een bijzondere waarderingscode opgenomen.

Bijzondere waarderingscode en omschrijving	Aantal	Oppervlakte m ²	Meege-taxeerd m ²	Waarde (€)
000 Geen bijzondere waarderingscode	69307	6.168 39 59	94 89 01	22.796.024.000
010 Cultuurgrondvrijstelling	328	1.608 56 10	135 31 42	149.354.000

Tabel 2 WOZ-objecten met een bijzondere waarderingscode

Uit de bestandsanalyse blijkt dat waarschijnlijk niet alle objecten waar rekening gehouden is met een bijzonder waarderingsvoorschrift correct gecodeerd zijn (zie regel 17 in paragraaf 5.2). Er is met Cocensus afgesproken dat van de 182 gesignaleerde objecten de codering in de WOZ-administratie gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zal worden.

6.2. B: Sluimerende objecten

Regel 51 t/m 56 van hoofdstuk 5.2 doen vermoeden dat de relaties van een aantal sluimerende objecten met de daarop gevestigde WOZ objecten niet goed in de administratie zijn opgenomen. Zoals in hoofdstuk 5.2 wordt vermeld zal hierop teruggekomen worden tijdens het in april of mei 2015 in te stellen nieuwe volledigheidsonderzoek.

6.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten

Dit zijn de WOZ-objecten met gebruikscodes "31". In de aangeleverde Stuf-bestanden zijn 67 gebouwde uitgezonderde gebouwde objecten opgenomen.

Cocensus controleert de status jaarlijks (query's vanuit Gouw). Men maakt daarbij ook gebruik van de website reliwiki.nl waar veel actuele informatie over de religieuze gebouwen te vinden is.

Er zijn van 5 willekeurig geselecteerde objecten de juistheid van de beslissing deze als gebouwd uitgezonderd object aan te merken gecontroleerd. Daarbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

6.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten

Cocensus heeft er voor gekozen deze objecten per "soort uitzondering" in een container in de WOZ-objectenadministratie op te nemen. In de Stuf-bestanden komen 5 ongebouwde objecten (containers) voor, die als ongebouwd uitgezonderd object zijn aangemerkt. Aan deze objecten zijn 5.350 percelen toegekend met een totale oppervlakte van 10.293 hectare. Voor de luchthaven Schiphol zijn twee containerobjecten in de administratie opgenomen: Eén voor de uitgezonderde ongebouwde percelen binnen het luchthaventerrein zelf en één voor de uitgezonderde grondpercelen buiten het luchthaventerrein. De drie andere "ongebouwde uitgezonderde containers" betreffen: openbare wegen, bedr.geëx.cultuurgr en overig. De ongebouwd uitgezonderde objecten zijn in 2011-2012 geheel onderzocht. De documentatie van dit onderzoek is bewaard gebleven. Bij verkoop, bestemmingswijziging, kadastrale mutatie of signalering door de buitendienst wordt de status van uitgezonderd object opnieuw beoordeeld. De juistheid van de beslissingen om objecten als ongebouwd uitgezonderd aan te merken is gecontroleerd door een deelwaarneming van 5 willekeurig geselecteerde percelen.

Perceel HLM03 AB 00161 G 0000 is verdacht. Hierop staat een gebouw met toegangshek. Lijkt in elk geval gedeeltelijk geen cultuurgrond. Dit moet worden uitgezocht.

N.B. Cocensus heeft inmiddels een WOZ object opgevoerd.

De overige 4 geselecteerde percelen zijn terecht als ongebouwd uitgezonderd object aangemerkt.

6.5. Afspraken / Advies juistheid typering objecten

	BEVINDING	oordeel
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarneming is van de 5 onderzochte percelen 1 perceel aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is. Op basis daarvan concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten nader beoordeeld dient te worden. Tevens dienen de objecten met meegetaxeerde oppervlakte zonder dat er een bijzondere waarderingscode is vermeld gecontroleerd te worden. De relaties van een aantal sluimerende objecten met de daarop gevestigde WOZ objecten zijn waarschijnlijk niet goed in de administratie zijn opgenomen. Dit zal bij een in april/mei 2015 in te stellen nieuw volledigheidsonderzoek nader worden onderzocht.	Niet (volledig) voldaan aan criteria.
Gemaakte afspraken	Cocensus zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen alsmede de signalen uit de verstrekte query's omtrent de typering controleren, en waar nodig corrigeren.	

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlemmermeer

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 23 januari 2015

Datum rapport: 16 februari 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur niet-woningen
	[naam]	Taxateur niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Cocensus voert de marktanalyse op een identieke wijze uit voor meerdere gemeenten en we hebben bij andere gemeenten geconstateerd dat dit onderdeel goed verloopt	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepieldatum 1	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
januari 2014	gecontroleerd en goed bevonden.	
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Cocensus heeft tijdens het onderzoek aangegeven dat een aantal controles nog niet waren afgerond. We hebben afgesproken dat deze controles zijn afgerond voor het verzenden van de beschikkingen. Het betreft de volgende controles: - de verhouding tussen de oude en de nieuwe waarde; - de controle van de objecten waarvan een vraagprijs bekend is.	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen hiervan niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben hierbij de volgende overwegingen gemaakt. We hebben de indruk dat de primaire en secundaire objectkenmerken goed zijn en de verschillen in waarde over het algemeen klein zijn. We hebben daarnaast ook rekening gehouden met de beperkingen van het taxatiemodel. We hebben aan de geconstateerde gebreken dan ook geen grote consequenties verbonden. We verwachten echter wel dat u de komende herwaardering maatregelen neemt zodat de onderlinge waardeverhoudingen op orde komen. Indien dit niet het geval is dan zullen we grotere consequenties verbinden aan de door ons benoemde zaken.

Daarnaast verwachten we dat u maatregelen neemt om gedateerde woningen op te sporen.

Ten slotte adviseren wij u om de penthouses als dusdanig te registreren. Uit onze deelwaarneming is een aantal keer naar voren gekomen dat indien dit niet gebeurt, de modelwaarde onvoldoende aansluit op marktniveau.

We zullen de komende herwaardering extra controleren welke maatregelen u neemt om de bovenstaande zaken op orde te brengen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	17
8. Incourante niet-woningen.....	22
9. Agrarische objecten.....	25
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	28
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	34
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	36
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	38

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014

VRAAG	SITUATIE
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	2666
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	3,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	23944
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	33,6%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niets plaatsgevonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Voor de primaire kenmerken wil Cocensus dit gaan doen met behulp van luchtfotovergelijking. Dit moet nog wel worden uitgevoerd. Voor de secundaire kenmerken is nog geen concreet plan aanwezig.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan is het in de toekomst de bedoeling dat deze worden nagelopen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

VRAAG	SITUATIE
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente marktanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014	juni 2014	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	
Zijn deze controles vastgelegd?	

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-2,0%	-0,7%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-2,0%	-0,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,99	0,99	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,99	1,07		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Aandachtspunt
Ratio 1e helft 2013	0,990	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	1,000	0,98		
Ratio 1e helft 2014	0,990	0,97		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL *
Ratio flats, app.	0,990	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,000	0,40		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio eengezins.	0,990	1,00		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	0.990	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.030	1,11		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen soms niet juist zijn. Gelijke

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
	primaire en secundaire objectkenmerken leiden in die gevallen niet tot gelijke waarden.
De modelmatige waardebeoordeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebeoordeling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Aandachtspunt*	Aandachtspunt
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door Gouw is een voorstel gedaan.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Dit is nog in behandeling.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	3950
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1308
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	7-1-2013 t/m 31-10-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	18020
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	10212
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	10865
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	22609

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Segment, grootte, locatie, ook in winkelstraten voor uiteinden andere groepsindelingen
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente marktanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Cocensus
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	onderhoud, kwaliteit, doelmatigheid, uitstraling
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,0%	0,0%
Waardeontwikkeling kantoren	-2,0%	-3,4%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,0%	-6,9%
Waardeontwikkeling winkels	-1,0%	-2,5%
Waardeontwikkeling horeca	-2,0%	-0,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;

- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	bezwaarschriften of ander contact met belanghebbenden.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Deels

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-0,5%
Waardeontwikkeling ander incurant	-0,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;

- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de stichtingskosten	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De hoogte van de functionele afschrijving	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

9. Agrarische objecten

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	bezwaarschriften
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Geen
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor agrarische objecten overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-2,0%	-2,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De consistente waardeontwikkeling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties agrarische objecten sluiten aan op stichtingskosten / verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Voldaan aan criteria
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Voldaan aan criteria
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ- administratie verwerkt		Voldaan aan criteria

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld zonder factor.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld zonder factor.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Advies dit soort woningen in de controles betrekken. Woning staat ook leeg.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Op basis van bezwaar 2013.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Gemiddelde huurwoning.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat al te koop sinds 2012.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is als bovengemiddeld gewaardeerd. Staat al te koop sinds 2012.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	In 2010 bezwaar geweest.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Verbouwd na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onterecht op gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend. Huidige WOZ-waarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 191.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 616.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend. Huidige WOZ-waarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 355.000 kapfactor 6,0. problematisch deel van hoofddorp
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 50.000. huurniveau 52.000. waarde te hoog gezien vraagprijs en vraaghuur.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 59.200 = 59/m ² . kapfactor 8,7. onrealistisch hoge vraagprijs. gerealiseerde huur in 2011 voor ander beter pand is 65/m ²
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 59.200 = 59/m ² . kapfactor 8,7. onrealistisch hoge vraagprijs. gerealiseerde huur in 2011 voor ander beter pand is 65/m ²
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	economische veroudering 30%. landelijk teruglopend aantal tennissers. desalnietemin geen reden om nieuwe banen uit 2010 30% af te schrijven.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 10%, doelmatigheid 10%, excessieve gebruikskosten 10%. erg simpele kantine.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	oefengebouw bouwjaar 2007 wordt 75% afgeschreven omdat dit regelmatig in brand wordt gezet voor trainingsdoeleinden. rest van het gebouw wordt volledig benut.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	fc 60%. pand wordt binnenkort gesloopt.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	verld in 2014 bijgekomen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	asbest en oude werktuigenberging opgeruimd en nieuwe werktuigenberging teruggebouwd
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	mestsilo van 900m ³ in plaats van mestkelder, heeft invloed op de waarde 23.000. taxatie aangepast.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlemmermeer

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 20 januari 2017

Datum rapport: 31 januari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WOZ
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Senior werkvoorbereider

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren Naast de reguliere processen worden er weliswaar met behulp van luchtfoto's mutaties gesignaleerd, echter er worden geen extra controles uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde primaire en secundaire kenmerken	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Er wordt voldoende gedaan aan taxatietechnische controles. Door de onvolkomenheden in de onderliggende secundaire objectkenmerken borgen deze controles echter in sommige gevallen onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. Wij adviseren u om aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt*
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
met het verzenden van de beschikkingen	beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We verwachten dat u de kenmerken van de te koop staande objecten nog controleert, daar waar nodig aanpast en dat u bij een eventueel domino-effect de wijzigingen ook bij die andere objecten doorvoert	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat nog niet alle controles zijn uitgevoerd. We verwachten dat u deze nog voor het verzenden van de beschikkingen uitvoert. We adviseren u om ieder geval nog extra aandacht te besteden aan de controle bij de objecten die te koop staan.	
Taxatieverslagen	We verwachten dat u nog controleert bij welke objecten de onderbouwing nog niet optimaal is en deze optimaliseert	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat de besproken objecten waarvan de WOZ-waarde niet aannemelijk is, zullen worden onderzocht. Daarnaast zullen de groepen waarbij sprake was van onlogische onderlinge waardeverhoudingen worden onderzocht.	

* we hebben geconstateerd dat er sprake is van een goede modelmatige herwaardering en dat de betrokken medewerkers kundig zijn en goed werk verrichten. Administratief zijn de controles juist. Echter met secundaire objectkenmerken die in sommige gevallen geen juiste weergave zijn van de straatwerkelijkheid is de kans op foutieve WOZ-waarden aanwezig. Dit kwam in onze analyse en deelwaarneming ook duidelijk naar voren.

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	15
7. Courante niet-woningen.....	25
8. Incourante niet-woningen	33
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	37
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	43
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	46

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd.

Daarnaast hebben we tijdens ons onderzoek geconstateerde dat de werkwijze van de taxateurs in Haarlemmermeer niet eenduidig is. We adviseren u dan ook om afspraken te maken over uniformiteit van de werkwijze.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Door omstandigheden is dit niet gebeurd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Vanaf luchtfoto
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Cocensus gaat de kenmerken aan de hand van de signalen uit de reguliere processen controleren en een luchtfotovergelijking laten uitvoeren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	1,2% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	16,8% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Deze wordt eigenlijk niet gebruikt. Mutaties worden wel gedaan.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 4869 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 5% van de bouwjaren en 17% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan circa 45 extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 9%. Hierin zitten drie appartementen die we niet hebben kunnen nameten.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is nog geen onderzoek gedaan dat dit oordeel	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	bevestigd dan wel ontkracht. Er zijn ook geen extra acties naast de controles tijdens de reguliere processen uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	31% wijkt af van gemiddeld. Dit is wel veel. Heeft u een werkinstructie waar uit blijkt wanneer er wordt afgeweken op het onderdeel kwaliteit. Hoe kan dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De woningbouwvereniging- objecten hebben kwaliteit 2. Als deze objecten er af worden gehaald dan blijft er een veel kleiner aantal over. De betrokken medewerker wist niet of er een werkinstructie was. Er zijn wel afspraken gemaakt over hoe er moet worden gecorrigeerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	3% wijkt af gemiddeld. Dit is dan weer weinig. Heeft u een werkinstructie waar uit blijkt wanneer er wordt afgeweken op het onderdeel onderhoud. Hoe kan dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De betrokken medewerker wist dit niet precies. Er zijn wel afspraken gemaakt over hoe er moet worden gecorrigeerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Hier wordt niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 12% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is niet veel. Is er specifiek onderzoek gedaan naar gedateerde woningen?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit is niet gebeurd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 69% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Zijn alle vraagprijzen al gecontroleerd	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Deze zijn in principe allemaal gecontroleerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 7% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren, marktanalyse etc. Daarnaast gaan taxateurs geregeld "naar buiten" om objecten ter plaatse op te nemen. Er vindt geen afzonderlijk onderzoek naar de juistheid van de geregistreerde kenmerken plaats.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Doordat gewerkt wordt met zones bij de taxatie van winkels, is de oppervlakte van veel winkels niet gevuld. Uit een deelwaarneming blijkt dat de gemeten oppervlakte van bedrijfsruimten nogal eens afwijken van de geregistreerde oppervlakte.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De oppervlakten van de zones bij winkels zijn wel gevuld, maar helaas niet geleverd in het Stuf-TAX bestand.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Bij veel objecten zijn de kenmerken niet gevuld, vermoedelijk als sprake is van kenmerken die op gemiddeld staan. Onduidelijk is hoe de kenmerken zijn gevuld en welk effect deze hebben op de taxatie. In voorkomende gevallen leidt een afwijkend kenmerk niet tot een afwijkende waarde. Ook komt regelmatig voor dat vergelijkbare objecten een afwijkend secundaire kenmerk hebben.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wanneer kenmerken niet gevuld zijn, rekent het model met het gemiddelde (=3). Bij afwijkende kenmerken vindt een correctie op de huurwaarde of kapitalisatiefactor plaats. In beginsel gebeurt dit uitsluitend modelmatig.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren en bouwmutaties. Daarnaast heeft er het afgelopen jaar een grootschalige inventarisatie van sportcomplexen plaatsgehad, omdat uit signalen uit het werkproces naar voren kwam dat dit noodzakelijk was.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle primaire kenmerken die benodigd zijn voor de	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	taxaties zijn gevuld. Op basis van een deelwaarneming wordt geconstateerd dat deze goed overeenkomen met de werkelijke situatie.	
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er weliswaar er met behulp van luchtfoto's mutaties gesignaleerd, echter er worden geen extra controles uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde primaire en secundaire kenmerken	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken. Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Deze zijn het afgelopen jaar extra gecontroleerd
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 18% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP. Op basis van een deelwaarneming bepalen we of het bij deze objecten gerechtvaardigd is dat de WOZ-waarde afwijkt van de vraagprijs.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Reactie gemeente	Deze zijn in principe gecontroleerd. Echter uit de deelwaarneming kwamen nog wel wat aandachtspunten naar voren.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 5% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP. Op basis van een deelwaarneming bepalen we of het bij deze objecten gerechtvaardigd is dat de WOZ-waarde afwijkt van de vraagprijs.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn in principe gecontroleerd. Echter uit de deelwaarneming kwamen nog wel wat aandachtspunten naar voren.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-	3,4%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-	5,5%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-2,1%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,02		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,050	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	1,020		
Ratio 1e helft 2016	-	0,990		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,020	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,020		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,020		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,010		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	1,020		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse

gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden bij de (handmatige) berekeningen van de ratio's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Een logisch aantal afwijkingen, Dit duidt op een mooie modelmatige waardebeoordeling, We doen als onderdeel van het onderzoek wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Een logisch aantal afwijkingen, Dit duidt op een mooie modelmatige waardebeoordeling, We doen als onderdeel van het	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	onderzoek wel een deelwaarneming op de uitschieters,	
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	8% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is naar verwachting. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is naar verwachting. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,16% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. We hebben daarnaast regelmatig geconstateerd dat indien er verschillen in de kuubprijs aanwezig waren dat deze te verklaren waren doordat het verkochte object beter of minder was dan het gemiddelde van de groep.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken van het onderdeel woning leiden in slechts 73% tot gelijke waarden. Heeft u hier een verklaring voor? Hebben	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	de bijgebouwen invloed op de kuubprijs?	
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. 1310 en 1510 beoordeeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	In zijn algemeenheid is de grond op een modelmatige wijze gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen

er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.
Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Het model geeft een voorzet
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden door de taxateur gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	5627
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2153
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2-1-2014 t/m 8-12-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	7048
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	3822
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	5924
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	45739

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 75% van de objecten heeft een score van 8 van 12 of hoger. In de deelwaarneming heb ik wel geconstateerd dat er regelmatig nog geen onderbouwingen aanwezig waren. Klopt dit?	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hier wordt nog aan gewerkt	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Naast de informatie uit het kadaster wordt ook bij belanghebbenden informatie opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Met name met behulp van IWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Met name met behulp van IWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Niet beoordeeld gedurende het onderzoek.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet gecontroleerd
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Niet gecontroleerd

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Er is sprake van een indeling in segment, waardegebied en groepen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Wanneer daar aanleiding toe is, past de taxateur de basisprijs (huurwaarde per m ²) of de kapitalisatiefactor aan.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Gelet op de toegepaste coderingen, het aantal transacties en de voortgang lijkt de PMA correct te zijn uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn ingedeeld op basis van categorie, ligging, waardegebied en evt. in bouwjaar en oppervlakte.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.-
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand-
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.-
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Cocensus
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet bekend
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Voor zover dit niet modelmatig gebeurt, bepaalt de taxateur dit.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Onderlinge waardeverhoudingen worden met name binnen de groepen geborgd. Er vinden geen aanvullende controles plaats naar de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen tussen de groepen onderling.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis van een deelwaarneming wordt geconstateerd dat regelmatig wordt afgeweken van de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn 122 bruikbare verkoopcijfers geregistreerd. De	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gemiddelde ratio is 0,93. 19 objecten hebben een ratio groter dan 1,05. 61 objecten hebben een ratio kleiner dan 0.95.	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn 309 bruikbare huurcijfers geregistreerd. De gemiddelde ratio is (gecorrigeerd voor ouliers) 0,95. 64 objecten hebben een ratio groter dan 1,05. 142 objecten hebben een ratio kleiner dan 0.95.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van 4,1%. Bij 39,1% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 12,6% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	13,4% van de objecten heeft nog geen waarde, 9% blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding in de KF. Wel wordt regelmatig kleine afwijkingen geconstateerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding in huurwaarden. Wel wordt in veel gevallen kleine afwijkingen geconstateerd waarvan de aanleiding niet uit het bestand zijn af te leiden.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-	5,2%
Waardeontwikkeling kantoren	-	11,4%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-	-10,1%
Waardeontwikkeling winkels	-	5,1%
Waardeontwikkeling horeca	-	9,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-
Waardeontwikkeling ander incurant	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk gedurende de reguliere processen gecontroleerd, zoals bij bezwaren en bouwmutaties. Daarnaast heeft er het afgelopen jaar een grootschalige inventarisatie van sportcomplexen plaatsgehad, omdat uit signalen uit het werkproces naar voren kwam dat dit noodzakelijk was.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt in het midden van de bandbreedte getaxeerd. Wanneer daar aanleiding toe is wordt echter wel afgeweken. Dit oordeel is aan de taxateur.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bij 3,6% van de objecten is sprake van een correctie voor functionele veroudering van 20% of groter.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met TIOX. Over het algemeen wordt goed aangesloten bij de kengetallen. Bij recent gebouwde objecten wordt in voorkomende gevallen afgeweken waar dat terecht is.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van 0,5%. Bij 12,3% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 35,5% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Slechts enkele objecten hebben nog geen waarde. Bij 2% van de objecten is sprake van een marktontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog gelet op vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog gelet op vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Op zich is de woning logisch gewaardeerd maar er is hier sprake van een echt specifieke omstandigheid. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden waardoor de WOZ-waarde boven de vraagprijs uitkomt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuw verkoopcijfer 192.000. Nu gewaardeerd op 182.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog gelet op vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te hoog gelet op vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 994.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Te hoog. Secundair moet ondergemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Buurpand verkocht voor hogere prijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op de onderbouwingen akkoord.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op de onderbouwingen akkoord.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 50.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dakopbouw fout gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde akkoord. Grond vorige keer te hoog gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op de onderbouwingen akkoord.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 571.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarde aannemelijk maar is wel mindere woning
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Helemaal opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde wordt verklaard door onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Door Cocensus is aangegeven dat het afgelopen jaar veel tijd is geïnvesteerd in het modelmatig taxeren van de woningen. Uit zowel de bestandsanalyse als de deelwaarneming blijkt dat over het algemeen goed modelmatig getaxeerd wordt. Echter er is wel geconstateerd dat doordat de objectkenmerken te regelmatig niet overeen kwamen met de straatwerkelijkheid dat de waarden weliswaar administratief lijken te kloppen maar niet zijn gebaseerd op de feitelijke primaire en secundaire kenmerken. Hierdoor moeten achteraf veel waarden worden aangepast maar dit gebeurt alleen voor de objecten waarvan een processignaal aanwezig is.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	De huurwaarde wijkt sterk af van de huurprijs. Kijkend naar andere huurgegevens in de straat lijkt de WOZ-waarde te laag. Het object en vergelijkbare objecten worden nog nagekeken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	De huurwaarde is hoog in vergelijking met de huurprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Het huurcijfer om onduidelijke redenen niet marktconform. De gehanteerde coderingen in de PMA is onjuist.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	De huurwaarde wijkt af van de huurprijs, omdat de huurprijs parkeerplaatsen bevat. Deze parkeerplaatsen zijn niet in het WOZ-object betrokken. De PMA is daarom niet correct uitgevoerd.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Er is sprake van een grote afwijking tussen de huurwaarde en de huurprijs. De PMA-codering blijkt incorrect.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Lage huurwaarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Er is sprake van een grote afwijking tussen de huurwaarde en de huurprijs. De PMA-codering is mogelijk incorrect. Het object wordt nog onderzocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Toelichting op de besproken objecten

Door Cocensus is aangegeven dat het afgelopen jaar veel tijd is geïnvesteerd in het meer modelmatig taxeren van courante niet-woningen. Uit zowel de bestandsanalyse als de deelwaarneming blijkt dat over het algemeen goed modelmatig getaxeerd wordt. Echter er is

wel geconstateerd dat nog regelmatig sprake is van, weliswaar kleine, afwijkingen in de huurwaarden of kapitalisatiefactoren die niet direct uit de kenmerken zijn af te leiden. Dit wordt met name veroorzaakt door handmatige ingrepen en als gevolg van de gemaakt groepsindeling.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stichtingskosten zijn in beeld. De WOZ-waarde is in lijn hiermee. De waardeontwikkeling kan worden verklaard doordat een gedeelte van de nieuwbouw in 2015 al gereed was en een ouder deel van de school gesloopt is.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De levensduur van de opbouw is ongelijk aan die van de onderbouw. Daarnaast is sprake van inconsistentie in de correctie voor functionele veroudering.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het object is een jeu de boules hal, maar betreft feitelijk niet meer dan een eenvoudige loods. Het archetype voor tennishal is daarom te begrijpen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Naar aanleiding van een bezwaarschrift is de correctie voor functionele veroudering aangepast, omdat getaxeerd is op de bedrijfswaarde.

ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stichtingskosten zijn in beeld. Het object is in TIOX getaxeerd. De waarde ligt in lijn met de stichtingskosten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stichtingskosten zijn in beeld. Het object is in TIOX getaxeerd. De waarde ligt in lijn met de stichtingskosten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Heerde
Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 30 maart 2016

Datum rapport: 31 maart 2016 (concept)
20 juni 2016 (definitief)

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Sr Heffen
	[naam]	WOZ-medewerker
	[naam]	Waarde-analist extern
	[naam]	Waarde-analist extern

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente voldoende is.

Tijdens het onderzoek waren niet alle gegevens voor handen. De gemeente zou deze gegevens naleveren. Wij hebben hierom herhaaldelijk verzocht en de uiteindelijk geleverde gegevens waren niet conform onze vraagstelling en correspondeerde niet (altijd) met de ingevulde vragenlijst van april 2016. Wij zullen mede daarom aan het einde van het jaar een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties verrichten.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;

- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	oordeel
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 30-1-2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 28 van de 8576 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,33% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	oordeel
Aantal ontvangen bezwaarschriften	92	
Aantal objecten onder bezwaar:	109	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog geen bezwaren afgehandeld	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	98	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	Onvermeld	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,1%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Niet voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Niet voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,8%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	5	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m maart 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	28-2-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	28-2-2015	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	1,85%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	1,2%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015 / december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-4,0%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	Onvermeld	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2015	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	12
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28
15. Gecontroleerde objecten	33

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 18-10-2013 zijn afspraken gemaakt dan wel aandachtspunten geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Aan de juistheid van de objectkenmerken wordt de benodigde aandacht besteed. Er is een plan en tijdens de controles vindt bij twijfel een inpandig opname plaats.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	8852
Systeem WOZ-administratie	PinkRocade CiVision
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Tog Nederland (VRiS)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Tog Nederland
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Tog Nederland (VRiS)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Tog Nederland

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	8548	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	8548	30-1-2016
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	8576	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,33%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	28 (volgens vragenlijst april 2016)	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 30-1-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 28 van de 8576 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,33% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE	
	TOTAAL	
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen?	92	
Percentage bezwaarschriften:	1,1%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	1,3%	
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee, vooroverleg met woning stichting	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar:	1,3%	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	0%	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	0%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	Augustus 2016	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	75	36	111
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	32	6	38
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	0	0	0

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog geen bezwaren afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2016	Geen oordeel

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk
Percentage objecten onder bezwaar:	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:		Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk
-	Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*			
-	Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*			
-	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)			
-	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)			
	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)			
-	Anders (o.a. ingetrokken)			
-	Ambtshalve verminderd			
-	Waarde verhoogd			
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf		32	6	38

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Afgehandeld voor 31 december 2015	Niet voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	Geen deugdelijke nalevering ontvangen noch in vragenlijst april 2016 wordt dit duidelijk	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Niet voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	1,5%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	162
Percentage objecten onder bezwaar:	1,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	5	0	5
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Geen
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Interne overleg

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Geen opvallende zaken
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Bellen is sneller geëntameerd, inloopavonden (op afspraak), bemensing balie.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	35
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	100%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	N.v.t.
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	0%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	100%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	TOG instructie wordt gevolgd
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	N.v.t.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Kunt u dit aantonen?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	Aangesloten op LV >90%
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	VRIS toepassingen
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	97%
Welk percentage panden is gekoppeld?	95%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Ja
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Geringe uitval
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Prioriteitstelling

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Doorgenummerde lijst

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Aan de hand van aantekeningen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m maart 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	28-2-2015
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	28-2-2015
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Onvermeld
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?	4%
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?	4%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nu vanuit VRIS met telling van alle objecten
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Nuttig om de objectkenmerken actueel te houden
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) • herinventarisatie van kenmerkencontrole door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Record soort 25
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	18,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Weliswaar 20% niet gehaald maar bewuste keuze risicogerichte aanpak en per categorie
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de laatste vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	1656
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	50,9%

VRAAG	SITUATIE
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	in 2013 met 1e 20 % gestart. Vrijstaande en 2 ^e kap eerst gedaan, nu repeterende bouw aan de beurt. Bewust per categorie objecten vanwege de betere onderlinge vergelijkingen
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	In feite allemaal ter plaatse gecontroleerd
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een in pandige opname?	85 in pandig en 1674 ter plaatse in het jaar 2015

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	28-2-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	28-2-2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja. Recente plenaire instructie TOG taxateurs
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	N.v.t.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja. Recente plenaire instructie TOG taxateurs
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfotodetectie

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Volgens plan, zie hiervoor
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens plan, zie hiervoor
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet aan te geven. Per categorie dus vrijstaand vervolgens 2 ¹ en nu de repeterende bouw

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voltaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voltaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2015 / december 2015	t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2015	t/m september 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Herinnering wordt verzonden

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Tog Nederland (VRIS)
Wie richt dit model in?	Tog Nederland

VRAAG	SITUATIE
Rekent het model met de secundaire kenmerken?	Ja
Zo ja, hoe?	KOUDV allemaal rekenfactor. Oude waarde is geen factor in de modelmatige waarde bepaling, alleen controle.
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	K+1=5% U=20% enzovoort
Zo nee, hoe komen de verschillen in kwaliteit, onderhoud en voorzieningen dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.3. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van woningen is ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	De gemeente
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de kwaliteitsbeoordeling bij een herwaardering (analyse vraagprijzen, analyse ratio's, analyse oude - nieuwe waarde en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de vraagprijzen?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of verkochte objecten op een zelfde wijze zijn gewaardeerd als niet verkochte objecten (bij homogene groepen dienen identieke woningen gelijk te worden gewaardeerd bij heterogene groepen dient de waardeontwikkeling in verhouding te zijn)?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderlinge waardeverhoudingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja

Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderbouwingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2015	t/m september 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m december 2015		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfer gedeeld door huurwaarde en volgens berekeningswijze Taxatiewijzer (Tabellen voor gemeente beschikbaar)

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Tog Nederland (VRIS)
Wie richt dit model in?	Tog Nederland
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door externe taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van courante niet-woningen heeft ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Door de gemeente soms ter plekke
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse ratio's, bepaling kap. factor, analyse oude - nieuwe waarde, analyse onderlinge waardeverhoudingen en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de taxaties goed aansluiten op de vraagprijzen?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de huurcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de onderlinge waardeverhoudingen zijn gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja

Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de juistheid van de kapitalisatiefactoren is gecontroleerd en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
---	----

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Overleg met afdeling Onderwijs en Sport en op basis van waarnemingen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

14.4. Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van incurante en agrarische objecten heeft ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse oude - nieuwe waarde, analyse aansluiting taxaties op stichtingskosten en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Nee
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxatiewijzers op een juiste wijze zijn toegepast	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat de taxaties goed aansluiten op de stichtingskosten/verkoopcijfers?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er gecontroleerd is of de nieuwe waarde in verhouding is met de oude waarde en dat deze controle tot goede resultaten heeft geleid?	Ja
Kan er op een andere wijze aangetoond worden dat er is gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling goed zijn verwerkt?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd. Van 241000 naar 206000 o.b.v. verkoopcijfer buren en recht van overpad voor 80m2.
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Ja, recht van overpad (serre en carport toegevoegd, splitsing woning in aanbouwen prijs €/m3 is aangepast
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Ja
Zo nee. waarom niet?	N.v.t.
Is het object bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Geen

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Ja. Eigen verkoopcijfer [datum] 2014. Achterstallig onderhoud. Nu weer weg gehaald. Renovatiejaar toegevoegd.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Ja
Zo nee. waarom niet?	N.v.t.
Is het object bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	N.v.t.
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Geen

15.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 200.000 k.k.. WOZ 201000.		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1910	1890	1910
INHOUD / OPPERVLAKTE	420m ³	320 m ³ /105 m ²	138 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Inhoud nagerekend met WOZ360. Carport/overkapping daarbij meegerekend in de inhoud bij WOZ 360. Niet goed direct na te gaan de juiste m ³ inhoud maar 320m ³ lijkt te weinig en 420m ³ te veel. Van buitenaf is niet waarneembaar dat het van binnen onder gemiddeld is
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Geregistreerde objectkenmerken is begrijpelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 153.000 k.k.. WOZ 136000[.		
SOORTOBJECT	2^!	2-onder-1-kapwoning	
BOUWJAAR	1951	1951	1951
INHOUD / OPPERVLAKTE	233m3	270 m³/70 m²	75 m²
LIGGING	Ondergemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Dit object is gecontroleerd in 20% controle. Is van woning stichting. Buurt niet geweldig vandaar ligging onder gemiddeld in WOZ
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 205.000 k.k.. WOZ 195000. Staat 11 jaar te koop.		
SOORTOBJECT	1115	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1930	1900	1930
INHOUD / OPPERVLAKTE	384+div	900 m³/104 m²	126 m²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Inhoud makelaar 900m3 is wat je mag bouwen op deze kavel
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 795.000 k.k. WOZ 560000.		
SOORTOBJECT	1112	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1965 Ren 2010	1960	1965
INHOUD / OPPERVLAKTE	861m3	1.200 m ³ /285 m ²	312 m ²
LIGGING	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Makelaar wellicht met 1200m3 inhoud alle bijgebouwen mee gekubeerd
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 385.000 k.k. WOZ 281000		
SOORTOBJECT	1121	Half vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1977	1977	1977
INHOUD / OPPERVLAKTE	556m3+div	700 m ³ /220 m ²	175 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 164.500 k.k.. WOZ 153000		
SOORTOBJECT	1141	Hoekwoning	
BOUWJAAR	1964	1963	1964
INHOUD / OPPERVLAKTE	276m3	300 m ³ /93 m ²	86 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Onderhoud=2. volgend jaar nieuwe zienswijze om woningwet woningen iets lager te waarderen, maar hiervoor niet de factor Onderhoud te gebruiken.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Geregistreerde objectkenmerken is begrijpelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 389.000 k.k. WOZ 408000		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1910 Ren 1994	1910	1910
INHOUD / OPPERVLAKTE	418+18	466 m ³ /144 m ²	192 m ²
LIGGING	Bovengemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Ligging bovengemiddeld nabij IJssel. Van buitenaf niet waarneembaar de inpandige luxe
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Geregistreerde objectkenmerken is begrijpelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs € 325.000 k.k.		
SOORTOBJECT	winkel met woning	1925	
BOUWJAAR	1925	1925	1925
INHOUD / OPPERVLAKTE	92+27m ² (winkelgedeelte)	105 m ² (VVO)	250 m ² (inclusief woning?)
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja

15.3. Marktanalyse woningen

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de marktanalyse voor de woningen wordt uitgevoerd:

[adres]	WOZ-ADMINISTRATIE
SOORTOBJECT	2-onder-1-kapwoning
BOUWJAAR	1959
INHOUD / OPPERVLAKTE	324 m ³ /103 m ²
LIGGING	Gemiddeld
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN TEN TIJDE VAN DE VERKOOP IN WOZ-ADMINISTRATIE	Ondergemiddeld
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN TEN TIJDE VAN DE VERKOOP VOLGENS INSCHATTING ONDERZOEKER	Ondergemiddeld
VERKOOPCIJFER	Vraagprijs € 200.000 k.k.. Verkoopcijfer 195000 18-8-2015 Geen inlichtingen formulier retour
VERBOUWINGSKOSTEN	N.v.t.
BRUIKBAARHEIDSCODE, RELEVANTIE AFWIJKING EN REDEN AFWIJKING (B.V. 00, 02, 13)	00
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN NA VERBOUWING IN WOZ-ADMINISTRATIE	Geen verbouwing. Staat nog op ondergemiddeld (en dit zou nog nagegaan moeten worden)
WOZ-WAARDE NA VERBOUWING	192000
VERSCHIL VERKOOPCIJFER – WOZ-WAARDE	8000

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Veranderingen zijn in de WOZ-administratie verwerkt en komen in de WOZ-waarde te uitdrukking	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Veranderingen na aankoop moeten in de WOZ-waarde worden verdisconteerd.	De wijzigingen na aankoop zijn nog niet bekend en dit onderzoek moet in feite nog plaats hebben.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Heerde	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	5 december 2016	
Datum rapport:	6 december 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Medewerker Heffen/WOZ
	[naam]	Waardeanalist woningen (TOG)
	[naam]	Senior Heffen / WOZ (interim)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. Wel wordt aandacht gevraagd voor de registratie van de secundaire kenmerken. Een duidelijke instructie ontbreekt, waardoor de uitvoering en controle lastig controleerbaar zijn.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Niet gecontroleerd
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft minder dan 90% van de woningen en minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Objectkenmerken	Het gebruik van de secundaire kenmerken wordt waar mogelijk goed toegepast door de gemeente. Om systematische fouten te voorkomen is het van belang hier goede afspraken over te maken. Wanneer wijkt men af en welk secundair kenmerk wordt gebruikt voor welke afwijking! In een gering aantal situaties in de steekproef lijkt van 'manipulatie' sprake. Dit is echter niet de algemene trend, veel objecten in de steekproef sluiten qua registratie aan bij de daadwerkelijke situatie.	
Permanente marktanalyse woningen	De gemeente heeft bewust gekozen voor het uitbesteden van deze werkzaamheden. Omdat de PMA de basis is voor de waarderingen, is het van belang dat de controle hierop en afspraken hierover goed worden uitgevoerd en goed doordacht worden.	
Kwaliteitscontroles woningen	Om tot een goede beoordeling te komen is het van belang dat gewerkt wordt met duidelijke uitgangspunten ten aanzien van de secundaire kenmerken. Afspraken hierover werken een eenduidige verwerking hiervan positief in de hand. Bovendien is de controle hierop daarmee beter uitvoerbaar. Het gevaar van bestandsvervuiling door onjuiste registraties of onjuiste afwijkingen moet voorkomen worden. De registratie werkt immers ook door in de jaren erna.	
Taxatieverslagen	Geen oordeel.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	De gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijk beschikte WOZ-waarden. Voor het waarden en het onderbouwen van de WOZ-waarden wordt stevig geleund op het taxatiebureau. Prima, maar het is wel belangrijk om de waardering te controleren en er een oordeel over te vormen. We vertrouwen uiteraard op de correcte uitvoering door de dienstverlener maar uit de gestelde vragen aan de gemeente blijkt niet dat men goed op de hoogte is van de uitgangspunten en de kwaliteit van de waarderingen.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De gemeente probeert meer tijd vrij te maken voor de controle van de waarderingen en de uitgangspunten voor de waarderingen. Beschikbare tijd en formatie wordt als knelpunt benoemd.	
Algemene afspraken	Omdat de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de uitvoering bij de gemeente ligt, is een wat diepgaander controle wenselijk. Dit kan wat uitgebreider dan tijdens de inspectie naar voren is gekomen. De gemeente geeft aan dat tijd en formatie hier debet aan is. Desondanks vraagt de Waarderingskamer hier blijvend aandacht voor. De kwaliteit van de waarderingen en de daarmee samenhangende beschikkingen en belastingaanslagen hangt hier direct mee samen.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten controle objectkenmerken	6
5. Woningen	12
6. Courante niet-woningen.....	21
7. Incourante niet-woningen.....	27
8. Agrarische objecten.....	30
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	33
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	42
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	43

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Record 25 ontbreekt, huurcijfers van de CNW's ontbreken en transactiecijfers van vóór 2015 ontbreken.

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	2%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	2%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Via de reguliere processen en de 20% controle. Vanuit de bezwaren worden ook mutaties verwerkt. De GIS is hierbij erg behulpzaam.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Record 25
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	429
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	4,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	25%

VRAAG	SITUATIE
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	4676
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	51,8%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Vanuit de reguliere werkprocessen en via de 20% controle. In de offerte is eerder vastgelegd welke woningen worden geselecteerd.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet gevraagd
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Niet gevraagd
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Kenmerken zijn gemuteerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • alle verkochte woningen worden ter plaatse gecontroleerd.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Niet gevraagd
Wordt het domino-effect onderzocht?	Niet gevraagd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Vergunningsvrije bouw wordt via mutatiesignalering achterhaald (gaat via de BAG). Nieuwe onderdelen worden toegevoegd,
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	In de cyclus komt elk object aan bod.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0 % controles geregistreerd	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	De controles worden wel geregistreerd maar zitten in het gemeentelijk belastingpakket, niet in de software van de leverancier.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Volledige vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	20% controle wordt uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Veel variatie in de secundaire kenmerken.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Gemeente geeft aan dat er veel variatie is in de gemeente. Gevraagd hoe het algemene beeld is van de 'kwaliteit', dit is relatief goed, zo wordt aangegeven. Toch bijna 1000 woningen geregistreerd als beneden gemiddeld. Afgesproken dat hier aandacht voor komt.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Veel variatie in staat van onderhoud.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Gemeente geeft aan dat er veel variatie is in de gemeente. Gevraagd hoe het algemene beeld is van de 'staat van onderhoud', dit is relatief goed, zo wordt aangegeven. Toch bijna 1000 woningen geregistreerd als beneden gemiddeld. Afgesproken dat hier aandacht voor komt.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Niet geanalyseerd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	31% bij lang wonende eigenaren afwijkingen in secundair (beneden gemiddeld)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd via het opvragen van inlichtingen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Er wordt veel geregistreerd bij woningen waar gegevens via bijvoorbeeld marktgegevens bekend is. Er is een substantiële steekproef uitgevoerd op dit onderdeel. In veel gevallen is de weergave in overeenstemming met de daadwerkelijke situatie. In een aantal gevallen lijkt een secundair kenmerk te zijn gebruikt om tot een waarde te komen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Daar waar mogelijk wordt het domino-effect meegenomen, maar wanneer dit niet bekend is blijft de woning op 'gemiddeld' staan.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	45 van 234 verkochte woningen uit 2014 en 2015 staan nog op beneden gemiddeld (onderhoud), bij kwaliteit is dit aantal 47.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Op basis van het koop inlichtingen formulier wordt beoordeeld of er wordt verbouwd. In de eindejaar controle worden deze meegenomen. Via een registratie bij het marktcijfer worden ze jaarlijks meegenomen.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Goede vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Gaat mee in 20% controle.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Goede en gedifferentieerde vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden gebruikt in het waarden.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Vulling is voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Bij de sportclubs zijn de kantines gemeten, de nieuwe MFA's zijn gemeten vanuit de bouwvergunning. Daar waar verbouwingen plaatsvinden worden de bouwtekeningen gelicht. De sportterreinen zijn ook gemeten. De	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	verzorgingshuizen zijn geheel uitgezocht.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Goede vulling van primaire kenmerken.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Een collega is goed bekend met agrarische objecten. Bij mutaties worden wijzigingen doorgevoerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Via de mutatiesignalering
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze objecten krijgen een aparte code en gaan mee in de eindejaar controle.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepieldatum opnieuw geanalyseerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet gevraagd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 15 % van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Vraagprijzen worden gecontroleerd ten opzichte van de WOZ-waarden. Deze worden ook meegenomen in de eindejaar controle.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 28 % van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Vraagprijzen worden gecontroleerd ten opzichte van de WOZ-waarden. Deze worden ook meegenomen in de eindejaar controle.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	De werkzaamheden worden door de leverancier uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente geeft aan graag meer tijd te willen besteden aan de controle hierop. In de druk van de werkzaamheden, lukt dit niet altijd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,2%	2,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,6%	2,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1.01	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,010	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.016	1,004	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.007	1,008		
Ratio 1e helft 2016	0.988	0,991		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	0.000	1,004	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.002	0,996		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.998	0,997		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.003	1,004		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.009	1,002		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;

- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet gevraagd.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet gevraagd.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet gevraagd.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Prima ratio's.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	0,91%, prima kengetal,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	5,98 %, prima kengetal,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3,55 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	1,27 % van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,51 % van de objecten blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Er wordt relatief vaker bij woningen met een marktcijfer gemuteerd op de secundaire kenmerken.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Aangegeven wordt dat dit ook logisch is omdat daar nu juist de informatie van bekend is.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	1048 woningen gebouwd na 2000 hebben relatief veel afwijkingen van gemiddeld. Gevraagd om	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	de instructie hiervoor in te zien.	
Reactie gemeente	Er is geen instructie bekend bij de gemeente hoe secundaire kenmerken gemuteerd dienen te worden. Er wordt stevig geregistreerd met de secundaire kenmerken. Uit de steekproef komt naar voren dat dit in de meeste gevallen ook overeenkomstig de daadwerkelijke situatie is. In een aantal gevallen was dit verband minder duidelijk.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99,6 % tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt modelmatig gewaardeerd.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Controle uitgevoerd op de meest voorkomende bijgebouwen. Hier zit een duidelijke lijn in.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Bijgebouwenmodel ingezien.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Er zit een lijn in de grondprijzen (controle uitgevoerd bij tussen- en hoekwoningen).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Grondwaarde wordt gestaffeld berekend.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter er kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Geautomatiseerd (was niet meegeleverd in Stuf-TAX)
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Moet nog gebeuren (steekproefsgewijs)
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	492
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	193
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2-1-2015 t/m 31-5-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	590
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	29

VRAAG	SITUATIE
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	51
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	73

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Weinig onderbouwingen meegeleverd.	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	Melding te laat doorgekregen, onderbouwingen zitten er niet in.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Niet gecontroleerd

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren, is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (belegging)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	De taxateur van TOG zoekt dit nauwgezet uit.

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Vraagprijzen worden alleen geregistreerd.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Vraagprijzen worden alleen geregistreerd.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Een werkgroep adressenonderzoek registreert de leegstand. De taxateur van TOG neemt dit (waarschijnlijk) mee in de analyse.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In VRIS
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Het model wordt getoetst met de marktcijfers.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Niet gevraagd

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Inlichtingenformulieren worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit werk wordt uitbesteed aan TOG.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Aandachtspunt
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Nee	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	In VRIS wordt gewerkt met groepen.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	-

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens. Het eerder gebouwde model wordt toegepast, waarbij er kennis is van de regionale markt en deze informatie wordt meegewogen in de waarderingen.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Wij konden op basis van de aanwezige gegevens niet achterhalen hoe de kapitalisatiefactoren worden onderbouwd.
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Tog Nederland
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	-
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Nee
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Op basis van eerdere inrichting en toetsing met nieuwe cijfers.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van de secundaire factoren.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	-

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Weinig vraagprijzen beschikbaar.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Daar waar vraagprijzen beschikbaar zijn worden ze geregistreerd.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Te weinig gegevens om conclusies te trekken.	Geen oordeel, onvoldoende verkoopcijfers
Reactie gemeente	Op de beschikbare transactiecijfers wordt een analyse gedaan.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn geen huurcijfers beschikbaar. Hoe achterhaald de gemeente deze cijfers.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Er worden wel inlichtingen formulieren verzonden, maar het aantal verzonden formulieren is laag en de response is slecht.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Normale ontwikkeling	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Reactie gemeente	Kan zijn dat de laatste optimalisatie nog leidt tot wijzigingen in het bestand.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Niet behandeld.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet behandeld.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	3,52 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 1,63 % van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Weinig gelijksoortige objecten beschikbaar om dit te analyseren.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Daar waar objecten gelijk zijn, krijgen ze gelijke kengetallen,	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,9%	-1,9%
Waardeontwikkeling kantoren	-2,1%	-0,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,0%	-2,2%
Waardeontwikkeling winkels	-2,0%	-3,0%
Waardeontwikkeling horeca	-1,4%	-1,5%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

	adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.		
--	---	--	--

7. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-0,3%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Via de 20% controle worden objecten gecontroleerd. Daarnaast zijn sportobjecten gecontroleerd en de nieuwe MFA's.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	De gemeente weet dit niet en leunt op de kennis van het taxatiebureau.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	-
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Hierbij wordt geleund op de kennis van het taxatiebureau.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Er wordt op een aantal panden stevig functioneel afgeschreven.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente gaat er vanuit dat wat het taxatiebureau aanlevert goed is. Verdere navraag wordt niet gedaan.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Navragen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt op taxatiebureau geleund.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Navragen bij de gemeente.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen ten opzichte van voorgaand jaar worden gecontroleerd.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Voornamelijk trafo's en hoogspanningsmasten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen opmerkingen.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

8. Agrarische objecten

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	Nee	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-11,0%	-9,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In de vijf jaar controle zouden de agrarische objecten meegenomen moeten worden, maar dat is nog niet gedaan.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet gevraagd
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet gevraagd
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	-
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Hierbij wordt geleund op de kennis van het taxatiebureau.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	De waardering vanuit TIOX (via VRIS) wordt één op één overgenomen. In Excel wordt dit aangeleverd aan de gemeente. Flinke waarde wijzigingen worden

gecontroleerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Navragen bij gemeente.	
Reactie gemeente	De waardering vanuit TIOX (via VRIS) wordt één op één overgenomen. In Excel wordt dit aangeleverd aan de gemeente. Finke waarde wijzigingen worden gecontroleerd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Te verwachten waardeontwikkeling conform de wijzigingen in de taxatiewijzer.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Via de aanlevering met Excel worden deze gecontroleerd.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Er zijn een aantal objecten die gelijk blijven.	
Reactie gemeente	Dit zijn niet de objecten die volgens de taxatiewijzer zouden dalen.	Voldaan aan criteria

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze is nog niet gescreend. Betreft verkoopcijfer van tweede halfjaar 2016. Op basis van eerder cijfer is de waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze zijn nog niet gescreend. Betreft verkoopcijfer van tweede halfjaar 2016. Op basis van eerder cijfer is de waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 1 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van deze verkoop is de basisprijs bepaald.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Voormalige vatenhandel, geen goed voorbeeld, is van alles mee aan de hand
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Dit pand is aangepast, afbakening is gewijzigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 3 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	WOZ-waarde te laag in vergelijking met verkoopcijfer, transactie nog op 99.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 3 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onterecht hogere score, ouder stel heeft hier in gewoond.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 4 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Per categorie verschillend gebruik van de secundaire kenmerken, doelmatigheid heeft te maken met praktische indeling, voorzieningen worden gebruikt voor eisen van de tijd. Ten onrechte hier toegepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 4 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet duidelijk waarom deze hoger scoort.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 5 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met de penthouses liggen deze lager qua waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 5 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gescreend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs was nog niet bekend bij de gemeente.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht hogere score.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 6 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Heeft flinke dakopbouw, ligt met 3 x 4 (secundair) stevig hoger dan rest van de straat.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres 6 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Foto's bekeken, aanwezigen vinden het gemiddeld, wel 2 x 4.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Score 5 x 4, renovatiejaar 2009, mooi opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Iets beter dan gemiddeld, 3 x 4 score gekregen, wellicht wat enthousiast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarom hier staat van onderhoud 4? Prima woning en identiek (qua staat van onderhoud) met buurpanden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Foto's bekeken, gedateerde woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Vanwege eerdere verkoop score van 5 X 4 gekregen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

De geselecteerde objecten zijn gekozen om een beeld te krijgen van de registratie van secundaire kenmerken. In veel gevallen is de afwijking van gemiddeld terecht toegepast en komt deze overeen met de daadwerkelijke situatie. De doorwerking naar gelijke, niet verkochte, woningen is minder duidelijk aanwezig. Aangegeven wordt dat dit lastig is omdat hier immers geen informatie over beschikbaar is.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	in lijn met elkaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	in lijn met elkaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vergelijkbaar en gelijke kengetallen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vergelijkbaar en gelijke kengetallen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Bouwjaar komt overeen, oppervlakte klopt exact.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Oppervlakte komt overeen met meting, bouwjaar wijkt af. .
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend waarom 30% wordt afgeschreven.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Correct archetype toegepast voor de grond
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Schuuropervlakte komt overeen met registratie en GIS. Bouwjaar sluit niet aan.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Correct archetype toegepast voor de grond
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Ligboxenstal komt met meting exact overeen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het

geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Heerde	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en[naam]	
Datum:	22 augustus 2017	
Datum rapport:	23 augustus 2017 (concept) 24 oktober 2017 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam] [naam]	Functie: Sr medewerker WOZ (interim) Waarde analist (Extern) Medewerker WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	ORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 27-1-2017	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor afhankelijk nalevering van de objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor afhankelijk nalevering% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	115	
Aantal objecten onder bezwaar	115	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 38 van de 115 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 33,0% van alle objecten.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Gemeente gaat bezien in hoeverre de afhandeling kan worden versneld	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	132	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	n.v.t.	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	27,3%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,4%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	8	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,4%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	8	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken kan worden verbeterd. Er heeft een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Afhankelijk nalevering	Geen oordeel
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juli 2017	Aandachtspunt
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden door het taxatiebureau verwerkt. Hierop vindt nog een controle plaats evenals op de overige kenmerken. In hoeverre bewaakt wordt dat alle omgevings-vergunningen worden ontvangen en verwerkt is niet duidelijk geworden	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	1-7-2016	Niet voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	1-7-2016	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	3,0%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juli 2017 / juli 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m april 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	1,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m maart 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m maart 2017	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet- woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	12
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	14
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	16
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	18
10. Landelijke voorziening WOZ.....	20
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	21
12. Verwerking bouwmutaties	22
13. Woningen	23
14. Niet-woningen.....	30
15. Opmerkingen	35
16. Gecontroleerde objecten	36

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 30-3-2016 hebben we niet alle gevraagde gegevens kunnen behandelen, daar dit niet voor handen was. Ook de destijds afgesproken nalevering liet te wensen over.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Wederom waren de benodigde gegevens niet voor handen. Vandaar de gevraagde nalevering. Op dit punt heeft de gemeente wel beterschap beloofd.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	8870
Systeem WOZ-administratie	PinkRocade CiVision
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Tog Nederland (VRiS)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Tog Nederland
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Tog Nederland (VRiS)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9000	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	9139	27-1-2017
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	Naleveren	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	Naleveren	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Naleveren	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 27-1-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor afhankelijk nalevering van de objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor afhankelijk nalevering % van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Geen oordeel

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	115
Percentage bezwaarschriften	1,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	115
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,3%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	33,0%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	1 december 2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	86	29	115
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	46	11	57
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	35	3	38

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 38 van de 115 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 33,0% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Aandachtspunt

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,1%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	132
Percentage objecten onder bezwaar	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	108	24	132
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	78	18	96
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	28	4	32
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	2	2	4
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	43	9	52
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 27,8% Niet-woningen: 25,0%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,4%. Niet-woningen: 0,5%.

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,4%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	8	0	8
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	0	1

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,8%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	126
Percentage objecten onder bezwaar	1,4%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	2	1	3
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	In interne overleg
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Betere objectkenmerken is eigenlijk noodzakelijk.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	In interne overleg
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Afhandeling voor wpd 2016 dient sneller te gaan
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Betere objectkenmerken is eigenlijk noodzakelijk.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Model werkt goed maar input van objectkenmerken moet beter
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Bezig met verbeterplan

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Website, persbericht, bijsluiter, inloopavonden op WOZ beschikking eerst sneller.

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	42
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	15%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	85%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	Vermoedelijk kostenaspect, niet meer na te gaan alleen bekend bij voormalig WOZ medewerker

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Tog Nederland instructie
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	N.v.t.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Zoveel mogelijk
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken kan worden verbeterd. Er heeft een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Maart 2017
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen query's
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Naleveren
Welk percentage panden is gekoppeld?	Naleveren
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Naleveren
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Afhankelijk nalevering
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Naleveren
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Naleveren
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Ja
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Per week

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Afhankelijk nalevering	> 90% gekoppeld	Geen oordeel

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaar tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Deels
Zijn de verschillen in bouwjaar tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	Het taxatiebureau
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Veelal administratief waarbij alle hulpmiddelen worden gebruikt
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Wordt nagegaan
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Wordt nagegaan

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m juli 2017	Alle bouwvergunningen verwerken t/m december 2016	Aandachtspunt
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden door het taxatiebureau verwerkt. Hierop vindt nog een controle plaats evenals op de overige kenmerken. In hoeverre bewaakt wordt dat alle omgevingsvergunningen worden ontvangen en verwerkt is niet duidelijk geworden	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2021
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Mee bezig
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	Plan nog niet geheel gereed

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Niet bekend
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?	2%
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?	2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Voormalige WOZ medewerker heeft dit ingevuld niet meer na te gaan of percentages van 2% juist zijn. In oktober 2017 volgt een wel traceerbaar percentage
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Nul situatie creëren. Zoveel mogelijk gelijk op laten gaan met oppervlakte invoering
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Zie boven

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vrijstaande woning worden gelopen met Tablets
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	ja
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	25,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	67,6%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Dit jaar worden er ook nog 20% gelopen
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Geen
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Allemaal

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-7-2016	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-7-2016		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd kunnen worden	Voldaan aan criteria

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja (van Tog Nederland)
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	N.v.t.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja (van Tog Nederland)

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	N.v.t.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Nog geen goed proces komt te staan in Plan van Aanpak. Nu nog via veld controles

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Volgens plan
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens plan
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	100%

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voltaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voltaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juli 2017	t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m april 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Er wordt een herinnering verzonden
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.5. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Tog Nederland (VRIS)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Tog Nederland
Wie voert de PMA uit?	Tog Nederland

VRAAG	SITUATIE
Wie voert de herwaardering uit?	Taxatiebureau
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja met de factoren: KOUDV en L
Zo ja, hoe?	Genoegzaam bekend
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Ligging van 3 naar 2 op kavelwaarde 20%
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	N.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast (aantal handmatige aanpassingen)?	10

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.6. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van woningen is ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente zelf
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de kwaliteitsbeoordeling bij een herwaardering (analyse vraagprijzen, analyse ratio's, analyse oude - nieuwe waarde en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja (voortaan in ieder geval)

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Niet bekend voormalig WOZ medewerker vertrokken
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Nee

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m maart 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m maart 2017		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfer gedeeld door huurwaard en/of Taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Tog Nederland (VRiS)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Thorbecke
Wie voert de PMA uit?	Tog Nederland
Wie voert de herwaardering uit?	Tog Nederland
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	N.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Rekent het model met de secundaire kenmerken?	Ja
Zo ja, zijn deze een goede weergave van de straatwerkelijkheid of rekenknoppen?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en verkoopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de externe taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van courante niet-woningen heeft ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente zelf
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse ratio's, bepaling kap. factor, analyse oude - nieuwe waarde, analyse onderlinge waardeverhoudingen en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.3.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Door vertrek voormalig WOZ medewerker niet bekend. In ieder geval overleg met afdeling Sport en Onderwijs

VRAAG	SITUATIE
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Met privatisering van sportvelden kwamen de objecten opnieuw in beeld
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Nee
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.3.2 Functionele afschrijving

Het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Gebeurt door de taxateur op basis van feiten en waarnemingen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

14.3.3 Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output van TIOX te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	TIOX
Indien u niet met TIOX waardeert, hoe borgt u dan dat de uitkomsten overeen komen met de uitkomsten bij toepassing van de taxatiewijzers?	N.v.t.

14.3.4 Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van incurante en agrarische objecten heeft ingericht.

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente zelf
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse oude - nieuwe waarde, analyse aansluiting taxaties op stichtingskosten en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja (voortaan in ieder geval)

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel

15. Opmerkingen

Tijdens het vorige en dit bezoek waren de benodigde gegevens niet direct voorhanden. Ook in de proces voering was niet altijd geheel duidelijk welke koers werd gevaren. Er wordt nu een Plan van Aanpak opgesteld om de verbeteringen te gaan realiseren.

De objectkenmerken weerspiegelen in onvoldoende mate de straat werkelijkheid, dit ondanks de verrichte inspanningen (lopen met tablets). Het creëren van de nul situatie voor de secundaire objectkenmerken in samenhang met de overgang naar oppervlakte wordt gezien. De bijgebouwen worden veelal op stuks prijs of aantallen gewaardeerd. Er heeft geen optimalisatie plaatse gevonden in de onderdeelcodes (zoals verfijning garages aangebouwd voor de koppeling met de BAG). In de WOZ eindwaarde zal best het e.e.a. te verbeteren zijn, maar hierin zijn in de zeer kleine deelwaarnemingen geen onvolkomenheden geconstateerd.

16. Gecontroleerde objecten

16.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrondd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	In de grondprijs €/m ² is dit gewijzigd. Bij de komende herwaardering wordt er wel op gelet of de grondstaffel toereikend is voor dit soort objecten. De waarde is ambtshalve aangepast daar het bezwaar niet ontvankelijk was. De UD staan op 22 waarom is niet duidelijk (vandaar overweging nul situatie, omdat vaker een niet traceerbare KOUDV kwalificatie voorkomt in het bestand)
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet in opdracht verstrekking
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet in opdracht verstrekking
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja (Grief was vergelijkbare woning heeft een lagere vraagprijs)
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja, aanpassing ten tijde van het opnieuw inrichten van het model
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Gemeente laat de kans onbenut om voor dit object de toestand achter de voordeur te achterhalen en dit speelt wel degelijk een rol bij de beoordeling van het bezwaar

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrondd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Ja maar niet recht van overpad (dus geen afzonderlijk onderdeelcode). Het overnemen van de waarde zoals door NCNP is voorgesteld doet concessies aan de modelwaarde (niet exact te berekenen)
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet in opdracht verstrekking
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet in opdracht verstrekking
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Gemeente laat de kans onbenut om voor dit object de toestand achter de voordeur te achterhalen en dit speelt wel degelijk een rol bij de beoordeling van het bezwaar

16.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 140.000 k.k. WOZ € 144.000		
SOORTOBJECT	1131	Tussenwoning	
BOUWJAAR	1980	1980	1979
INHOUD / OPPERVLAKTE	324m3	290m3/90m2	105m2
LIGGING	Onder gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Onder gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Voormalige woningcorporatie vandaar Ligging=2 onder gemiddeld. Dit is kennelijk de wijze van toekennen van de waarde daling voor corporatie woningen. Onder gemiddeld van onderhoudstoestand van buitenaf niet waarneembaar
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was een (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 150.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1131	Tussenwoning	
BOUWJAAR	1972	1972	1972
INHOUD / OPPERVLAKTE	372m3	375m3/115m2	116m2
LIGGING	Onder gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Onder gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Zie hiervoor
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was een (aannemelijke) verklaring voor de verschillen

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 1.250.000 k.k. WOZ € 1.337.000		
SOORTOBJECT	1114	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1999	1998	1999
INHOUD / OPPERVLAKTE	733+60m3	1332m3/200m2	226m2
LIGGING	Bovengemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Inhoud 1076m3 met WOZ 360 nagerekend. Bijgebouwen veel te laag gewaardeerd
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 795.000 k.k. WOZ € 682000		
SOORTOBJECT	1115	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1890 Renovatie 2007	1890	1920
INHOUD / OPPERVLAKTE	1200m3	1150m3/320m2	327m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	€ 995.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1114	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1996	1996	1996
INHOUD / OPPERVLAKTE	1140m3	1111m3/286m2	351m2
LIGGING	Bovengemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Ligging afhankelijk referentiekader
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Heerde	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	28 november 2017	
Datum rapport:	28 december 2017	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Sr medewerker WOZ (interim)
	[naam]	Medewerker WOZ
	[naam]	Waarde analist (Extern)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De gemeente richt zich het komende jaar op het doorvoeren van (mogelijke) verbeteringen. Een Plan van Aanpak is daarvoor in de maak.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De gemeente richt zich het komende jaar op het doorvoeren van (mogelijke) verbeteringen. Een Plan van Aanpak is daarvoor in de maak.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De gemeente richt zich het komende jaar op het doorvoeren van (mogelijke) verbeteringen. Een Plan van Aanpak is daarvoor in de maak.

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

De gemeente richt zich het komende jaar op het doorvoeren van (mogelijke) verbeteringen. Een Plan van Aanpak is daarvoor in de maak.

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	In de resterende tijd tot aan het verzenden van de beschikkingen worden nog aanvullende controles uitgevoerd. Daarbij zal de juiste eindwaarde de boventoon voeren. Volgend jaar worden (mogelijke) verbeteringen doorgevoerd aan de hand van het Plan van Aanpak. Wanneer dit gereed is wordt een kopie aan de Waarderingskamer gezonden.	

Toelichting op dit oordeel:

Het taxatiebureau is nauw betrokken bij de uitvoering van de WOZ werkzaamheden. De regie functie van de gemeente is door omstandigheden minder belicht geweest.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	8
6. Woningen	14
7. Courante niet-woningen.....	22
8. Incourante niet-woningen	29
9. Agrarische objecten.....	31
10. Opmerkingen gemeente	33

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Het Plan van Aanpak om (mogelijke) verbeteringen door te voeren is in een afrondende fase.. De inrichting van het waarderingsmodel, de toepassing van de KOUDV factoren, de regie functie en de zelfevaluatie zullen daarbij min of meer aan de orde komen. Het Plan van Aanpak wordt aan de Waarderingskamer toegezonden, waarna een nieuwe afspraak wordt gemaakt voor een inspectie ter plaatse waarbij dan gebruik wordt gemaakt om het Plan van Aanpak door te nemen. Van de wil om de zaken spoedig aan te pakken is goede nota genomen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De kwantificeringen van de marktinformatie is wel door de gemeente verricht en in het bestand geleverd. Echter in onze query's is dit niet verwerkt, daarom, zijn er veel afwijkende ratio's.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1 september 2017
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?	92,1%
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?	3,8%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	VRIS
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	2481
Percentage objecten gecontroleerd	28,0%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	6829
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	77,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	VRIS telling waarbij alles is meegeteld en ook dubbele per 1 WOZ object
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	VRIS telling
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Bezinnen op juiste aanpak objectkenmerken. Overweging nul situatie, waarbij e.e.a. ook afhankelijk is van mogelijke uitbesteding aan samenwerkingsverband
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Zie hierboven

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1 september 2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijsggegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Straks via luchtfotodetectie

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens plan

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	37,80%	
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	84,61%	
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Op bouwjaar 14,34% en inhoud 36,96% verschil in onze vergelijking met woningen uit IWOZ	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Gemeente is in overleg met het taxatiebureau aan het bezien op welke wijze het beste de verbeteringen kunnen worden aangebracht. Straks met de overgang van m3 naar m2 is een mooi moment om dit aan te pakken. Aanbouwen. bergingen. garages etc. is een plan voor gemaakt om te optimaliseren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	De differentiatie is groot en niet direct te duiden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Overweging nul situatie	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	De differentiatie is groot en niet direct te duiden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Overweging nul situatie	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	De differentiatie is groot en niet direct te duiden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Overweging nul situatie	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Relatief gezien beperkt en je zou verwachten dat dit groter is	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Gaan we mee aan de slag	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Grote verschillen en ook hier niet direct te duiden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Overweging nul situatie	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoopen uit 2013 en 2014)	Geen uitkomst in de query	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voortborduur op oude situatie. Volgend jaar in plan verwerkt de optimalisatie

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Door de privatisering zijn vele objecten weer in beeld gekomen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is overleg met de diverse afdelingen en met de privatisering van de sportvelden zijn de objecten opnieuw in beeld gekomen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Het opsporen van vergunningsvrije of illegale bouw vindt nog niet op een structurele wijze plaats.		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Voormalig WOZ medewerker is vertrokken en aantal zaken en gegevens ook moeilijk te achterhalen. De regie functie van de gemeente heeft daaronder geleden en inmiddels is een nieuwe interim daarvoor aangesteld. Een plan is in de maak, maar is ook weer afhankelijk van de mogelijke overgang naar een samenwerkingsverband. Het taxatiebureau pakt(e) tussentijds veel zaken op. In feite vinden de WOZ werkzaamheden wel plaats, maar de zelfevaluatie niet	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de	Zie hierboven	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
verschillende categorieën woningen?		
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	PMA zal regelmatig worden uitgevoerd om achterstanden te voorkomen	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er wordt een herinnering verzonden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dit wordt bewaakt

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	20,64%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wordt nog nagegaan	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Geen query aanwezig, niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	Wordt nog nagegaan	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Ja	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,7%	2,07%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	8,8%	6,35%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	6,1%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-4,28%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	Een aantal verkochte woningen is enorm verbouwd. Telling ca € 1.900.000 hetwelk neerkomt op ca € 20.000 gemiddeld per woning

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	ORDEEL
Ratio A	0.99	1,01	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,010		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.009	1,019	Vershil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.001	1,017		
Ratio 1e helft 2017	0.987	1,004		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	zie boven,be	1,009	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.994	1,006		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	1,008		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.999	1,008		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.001	1,016		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Voormalig WOZ medewerker is vertrokken en aantal zaken en gegevens ook moeilijk te achterhalen. De regie functie van de gemeente heeft daaronder geleden en inmiddels is een nieuwe interim daarvoor aangesteld. Een plan is in de maak, maar is ook weer	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	afhankelijk van de mogelijke overgang naar een samenwerkingsverband. Het taxatiebureau pakt(e) tussentijds veel zaken op. In feite vinden de WOZ werkzaamheden wel plaats, maar de zelfevaluatie niet	
Zo nee, waarom niet?	Werkzaamheden zijn extern belegd (TOG). Overleg heeft nog wel plaats	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Worden nog getrokken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Worden nog getrokken	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Wordt nog bepaald	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	47
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Sluiten aan	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Kwantificering abusievelijk niet meegenomen in StufViewer daardoor geen goede uitkomst	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Kwantificering abusievelijk niet meegenomen in StufViewer daardoor geen goede uitkomst	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3,15%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	4,50%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,84%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Alle verkochte woningen stijgen met 2,07% en de niet-verkochte woningen met 6,35%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt door de enorme verbouwingen van een aantal woningen. Aan de consistentie is wel de nodige aandacht besteed	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebleken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Inconsistent	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt volgend jaar verbeterd dan voorzien van bouwjaren etc.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door score tabel
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Handmatig
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Onbekend

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	570
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	251
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 22-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	447
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	39
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	136
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	7332

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Voldoende	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Voormalig WOZ medewerker is vertrokken en aantal zaken en gegevens ook moeilijk te achterhalen. De regie functie van de gemeente heeft daaronder geleden en inmiddels is een nieuwe interim daarvoor aangesteld. Een plan is in de maak, maar is ook weer afhankelijk van de mogelijke overgang naar een samenwerkingsverband. Het taxatiebureau pakt(e) tussentijds veel zaken op. In feite vinden de WOZ werkzaamheden wel plaats, maar de zelfevaluatie niet	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Worden nog getrokken	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Worden nog getrokken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Worden nog getrokken	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Worden nog bepaald	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er worden inlichtingenformulieren verzonden
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Gebeurt door het taxatiebureau, opvragen aktes en zo nodig bezoek ter plaatse
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via de gebruikelijke bronnen (door het taxatiebureau)
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via de gebruikelijke bronnen (door het taxatiebureau)

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectieerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Per waarde gebied
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Telkens toetsen en bijsturen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	In orde	Niet voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Er worden inlichtingenformulieren verzonden	Gebruik vraaghur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Voormalig WOZ medewerker is vertrokken en aantal zaken en gegevens ook moeilijk te achterhalen. De regie functie van de gemeente heeft daaronder geleden en inmiddels is een nieuwe interim daarvoor aangesteld. Een plan is in de maak, maar is ook weer afhankelijk van de mogelijke overgang naar een samenwerkingsverband. Het taxatiebureau pakt(e) tussentijds veel zaken op. In feite vinden de WOZ werkzaamheden wel plaats, maar de zelfevaluatie niet	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Worden nog getrokken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Worden nog getrokken	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Worden nog bepaald	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	In waarde gebied, locatie en grootte
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waarde gebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waarde gebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Tog Nederland
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de externe taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Voldoende aansluiting	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Voldoende aansluiting	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Voldoende aansluiting	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Afwijking van meer dan 5% van de gemiddelde marktontwikkeling. Dalers 1,60% en stijgers 2,94%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Van 38,50% van de objecten is de waardestijging 0% (of zijn nog niet voorzien van een nieuwe waarde)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt nagegaan	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Is logisch	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Is logisch	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,1%	-1,1%
Waardeontwikkeling kantoren	0,4%	0,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	0,6%	1,0%
Waardeontwikkeling winkels	-1,4%	-2,4%
Waardeontwikkeling horeca	0,8%	0,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	0,9%
Waardeontwikkeling ander incurant	5,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Door de privatisering zijn vele objecten weer in goed in beeld gekomen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Van 9,68% is de factor minder dan 0,8	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Objecten worden nog nagegaan	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Dit gebeurt	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	13,38% van de objecten daalt met meer dan 5% en 5,69% van de objecten stijgt meer dan 5%	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	55,85%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hieronder vallen vele trafo's etc.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-2,6%	-3,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel

mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet besproken
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Rekening houdend met de gemiddelde marktontwikkeling en dan meer dan 5% dalen en meer dan 5% stijgen komt 4,90% respectievelijk 12,75% voor	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	12,75%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

10. Opmerkingen gemeente

De gemeente gaat de voorgenomen verbeteringen snel in gang zetten en het Plan van Aanpak is daarbij de leidraad.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Heerhugowaard	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	19 januari 2015	
Datum rapport:	3 februari 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WOZ
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd, daar de systematiek voor Cocensus uniform is en we dit onderdeel bij de gemeente Haarlem en Haarlemmermeer hebben gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd, daar de systematiek voor Cocensus uniform is en we dit onderdeel bij de gemeente Haarlem en Haarlemmermeer hebben gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
	beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen de vraagprijzen en de verkoopcijfers nog in de controles betreft	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen en niet-woningen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen hiervan niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben hierbij de volgende overwegingen gemaakt. We hebben de indruk dat de primaire en secundaire objectkenmerken voldoende zijn en de verschillen in waarde over het algemeen klein zijn. We hebben daarnaast ook rekening gehouden met het feit dat de gemeente Heerhugowaard onlangs is toegetreden tot uw uitvoeringsorganisatie en de beperkingen van het taxatiemodel. We hebben aan de geconstateerde gebreken dan ook geen grote consequenties verbonden. We verwachten echter wel dat u de komende herwaardering maatregelen neemt zodat de onderlinge waardeverhoudingen op orde komen. Indien dit niet het geval is dan zullen we grotere consequenties verbinden aan de door ons benoemde zaken.

We zullen de komende herwaardering extra controleren welke maatregelen u neemt om de bovenstaande zaken op orde te brengen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	18
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	24
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	30

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014

VRAAG	SITUATIE
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	959
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	3,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	12194
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	47,5%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Bij de overgang van Heerhugowaard naar Cocensus zijn de kenmerken door twee taxateurs bekeken. Hiervan kunnen echter geen zaken overlegd worden.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	niet bekend
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog niet gedaan
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet gedaan

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Cocensus voert ook de werkzaamheden in het kader van de BAG uit en zal hier de nodige aandacht aan geven
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Nee
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Voor de primaire kenmerken wil Cocensus dit gaan doen met behulp van luchtfotovergelijking. Dit moet nog wel worden uitgevoerd.</p>

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan is het in de toekomst de bedoeling dat deze worden nagelopen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

VRAAG	SITUATIE
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-2,4%	-2,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-1,0%	0,5%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-2,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1,00	1,04	Tussen 0,97 – 1,04	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio B	1,01	1,09		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio 1e helft 2013	1,010	1,038	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	1,000	1,038		
Ratio 1e helft 2014	1,010	1,038		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,990	1,025	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0,990	1,020		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1,010	1,029		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0,990	1,081		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio vrijstaand	1,010	1,040		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen. Uit onze deelwaarneming kwam naar voren dat 7 van de 9 "ondergemiddelde" woningen, de WOZ-waarde hoger was dan de vraagprijs. Bij de willekeurige selectie sluit alles mooi aan. 249 vraagprijzen, 8 modelwaarden meer dan 20% lager dan vraagprijs en 13 modelwaarden hoger dan vraagprijs.
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	17849 woningen exclusief bouwjaar 2013 en 2014. De gemiddelde waardeontwikkeling van alle woningen is -2,09%. 3628 woningen dalen meer dan -7,09% (20%) en 162 stijgen meer dan 2,93% (1%).
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in relatief veel gevallen niet juist zijn. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden niet altijd tot gelijke waarden. 18595 repeterende woningen (1131, 1141, 1121, 1171, 1181, 1182 en 1183). Bij 2388 woningen leiden gelijke kenmerken tot ongelijke waarde. Dit is te veel en zou kunnen duiden op indexeren van bepaalde delen van het bestand
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat er onvoldoende sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in relatief vaak tot verschillende waarden. We hebben hierdoor de indruk dat het model ofwel niet rekent met de secundaire objectkenmerken of dat er veel handmatige correcties hebben plaatsgevonden. Of dat bepaalde gedeelten zijn geïndexeerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model wordt een voorzet gegeven
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden handmatig gezocht
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1256
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	570
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	29-8-2012 t/m 10-11-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	582
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	387
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1182
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	21122

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van een categorisering in kantoren, winkels, handel en opslag en overige.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel. Echter niet alle relevante gegevens zijn hierin opgenomen. Geen vastlegging in Langedijk
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast. Geen vastlegging in Langedijk

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Wij konden op basis van de aanwezige gegevens niet achterhalen hoe de kapitalisatiefactoren worden onderbouwd.
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel. Echter niet alle relevante gegevens zijn hierin opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente marktanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m augustus 2014		

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Door de nieuwe implementatie van Gouw heeft Cocensus nog geen modelmatige waardebeoordeling kunnen uitvoeren. De nieuwe waarden zijn voor een belangrijk gedeelte gebaseerd op de oude waarde.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	Op basis van verkoopcijfers en huarcijfers is de KF gecontroleerd. De betrokken taxateur heeft de marktontwikkeling van de huren en verkopen geanalyseerd en op basis hiervan de huren en KF bepaald.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Nee
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van oude gegevens is voortgeborduurd. Dit jaar is dat niet opnieuw bezien.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-0,7%	-0,4%
Waardeontwikkeling kantoren	-1,8%	-2,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,5%	-2,0%
Waardeontwikkeling winkels	-1,8%	-1,8%
Waardeontwikkeling horeca	-2,0%	-2,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Er zaten slechts 5 vraagprijzen in het bestand
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat er nog heel veel huurcijfers niet zijn geanalyseerd. Hierdoor kunnen we niet beoordelen of de taxatie al dan niet terecht afwijkt of juist aansluit op het huurcijfer
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat er nog heel veel verkoopcijfers niet zijn geanalyseerd. Hierdoor kunnen we niet beoordelen of de taxatie al dan niet terecht afwijkt of juist aansluit op het verkoopcijfer
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden relatief veel afwijken van de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De modelmatige waardebepaling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Aandachtspunt*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Aandachtspunt **
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Aandachtspunt*	Aandachtspunt **
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 1 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is inmiddels gewaardeerd op 143.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwingen wijzen de juistheid van de huidige waarde aan
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 4 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Nakijken. Waarde kan wel kloppen maar opbouw niet.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is al bovengemiddeld gewaardeerd. Ook onderbouwingen uit dezelfde straat gebruikt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 5 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De kenmerken komen overeen en het is lastig om over dit specifieke object iets te zeggen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 5 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 6 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
ORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 6 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres 7 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Eindwaarde redelijk maar opbouw niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 7 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat te koop voor 575.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels hersteld naar 3.134.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	132 KF 9,2 63
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	132 KF 9,2 63
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 999.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs voor [2], [3] en [1]. De waarde sluit aan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	De gemeente heeft dit huurcijfer niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft vraagprijs.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Sluit mooi aan op vraaghuur.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	323 KF 11,4 226
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	450 KF 12,2 182.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	157 KF 11,4 226
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	121000
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	103 KF 12,2 351
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Heerhugowaard

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 20 januari 2016

Datum rapport: 17 februari 2016

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	Geen	
Taxatieverslagen	Geen	

Ondanks onze kritische noten over het ontbreken van de onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de bijhouding van de secundaire objectkenmerken, willen we u wel complimenteren met de modelmatige wijze waarop de gemeente Heerhugowaard is gewaardeerd en de uitgevoerde kwaliteitscontroles.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	5
6. Woningen	10
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	17

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat Cocensus geen aantoonbaar onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Tijdens de reguliere processen worden de objectkenmerken wel gecontroleerd en voor Den Helder zijn de inhouds gecontroleerd. Echter door het ontbreken van een eerder genoemd onderzoek kan Cocensus niet aantonen dat de primaire en secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid dan wel dat Cocensus op basis van dit onderzoek de juiste maatregelen heeft genomen om te komen tot gegevens in de WOZ-administratie die een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

We verwachten van iedere gemeente of uitvoeringsorganisatie dat ze middels een onderzoek kunnen aantonen dat de geregistreerde primaire én secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Wij zullen de komende herwaardering bij een aantal gemeenten binnen Cocensus toetsen of de onderzoek is uitgevoerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	n.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nog niet uitgevoerd op de wijze zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijisgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Den Helder is helemaal opnieuw gecontroleerd door VGI. Voor de overige gemeenten is reeds budget aangevraagd
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Cocensus heeft nog geen plan voor de secundaire kenmerken. Voor de primaire kenmerken wel.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0,79% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	33,15% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles worden geregistreerd.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Nagenoeg geen verschillen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	29,4% wijkt af van gemiddeld. Dit is wel erg veel voor HHW	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt veroorzaakt door de correcties bij de WBV. Zonder deze correcties is het aantal afwijkingen van 3 7,6%	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	2,4% wijkt af van gemiddeld	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	7,7% ondergemiddeld. Dit lijkt weinig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Weinig verschillen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	21% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Komt aandacht voor. Is aandachtspunt voor komend jaar.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Er is een persoon in dienst die speciaal de onderhoudstoestand monitort.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze verdisconteerd in de waarde

VRAAG	SITUATIE
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	14 van de 241 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 6%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	23 van de 241 vraagprijzen WOZ > VP = 10%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2015		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-0,2%	0,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,9%	1,8%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,1%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,7%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,996	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria**
Ratio B	1,006	-*		Voldaan aan criteria**
Verhouding ratio A en ratio B	-0,010		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria**
Ratio 1e helft 2014	1,00	-*	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria**
Ratio 2e helft 2014	0,99	-*		
Ratio 1e helft 2015	1,00	-*		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,98	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria**
Ratio boven, ben.	0,92	-*		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard**
Ratio eengezins.	1,01	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio 2 onder 1 kap	1,00	-*		Voldaan aan criteria**
Ratio vrijstaand	1,00	-*		Voldaan aan criteria**

* Cocensus voert de marktanalyse op een goede wijze uit, echter gebruikt daarbij redelijk vaak de combinatie 00, 2, 61. Hierdoor bestaat de kans met onze huidige scripts dat de door ons berekende ratio's niet correct zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze niet weer te geven.

** oordelen gebaseerd op de opgave van Cocensus

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de

plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dat is verschillend per gemeente
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dat is verschillend per gemeente
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Dat is verschillend per gemeente
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A mooi boven de 1	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Relatief weinig ratio's onder de 0,95	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Relatief veel ratio's boven de 1,05	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt verklaard door verbouwingen na aankoop of verkoop van huurwoningen	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Identieke verkochte woningen worden op dezelfde wijze gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in bijna 9% tot ongelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gehele gemeente is compleet modelmatig gewaardeerd. Verschillen worden veroorzaakt	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	doordat de bijgebouwen bij de inhoud van de woningen opgeteld worden en vervolgens wordt de kuubstaffel gehanteerd.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet gecontroleerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	De onderbouwingen worden automatisch gegenereerd
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Door de taxateur
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Verschillend per gemeente

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 80% van de woningen heeft een onderbouwing met een score van 9 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 400 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 360 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 397 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 385 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud 385 m ³ .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken zijn aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ten onrechte als gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Compleet gerenoveerd. Goede onderbouwing.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vanafprijs en veel te laag. WOZ-waarde is aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Mag wel bovengemiddeld. Eindwaarde wel redelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Opgeknapt na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Mag wel bovengemiddeld. Eindwaarde wel redelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van de onderbouwingen gelijk getrokken met rest groep.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Aanname gedaan dat het pand opgeknapt is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Hendrik Ido Ambacht	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam] (17 januari 2018) [naam] en [naam] (30 januari 2018 vervolgesprek)	
Datum:	17 januari 2018 30 januari 2018	
Datum rapport:	21 februari 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Directeur
	[naam]	Taxateur niet-woningen
	[naam]	Waardeanalist

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Vorig jaar bij onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 binnen GBD was de conclusie dat de kwaliteit van de taxaties van woningen verbeterd moest worden. Bij deze controle voor waardepeildatum 1 januari 2017 is geconstateerd dat de destijds in gang gezette verbetermaatregelen nog niet hebben geleid tot het gewenste effect. Afgesproken is dat op korte termijn (bestuurlijk) overleg gevoerd zal worden over de wijze waarop de organisatie de benodigde verbetermaatregelen de komende tijd zal inkleden.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat de modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen komend jaar wordt verbeterd. Dit hangt sterk samen met de wens van GBD een nieuw taxatiepakket in gebruik te nemen en met de voorgenomen verbeteringen uit het door de organisatie zelf opgestelde plan van aanpak. Naast deze aanpak voor de waardepeildatum 1 januari 2018, zullen nog enkele aanvullende controles op de waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden uitgevoerd, voordat de bekend worden gemaakt.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	Meer dan 95% van de taxaties zijn afgerond. Uit ons onderzoek en uit de eigen bevindingen van de organisatie wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de taxaties verbeterd moet worden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	Gelet op het feit dat de benodigde verbetermaatregelen niet op korte termijn kunnen worden verwezenlijkt wordt ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, onder de voorwaarde dat de organisatie de komende periode concrete verbetermaatregelen neemt om de kwaliteit te verbeteren. Wij zullen hierover op korte termijn bestuurlijk overleg voeren.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Watervedigingswerken.....	6
6. Resultaten controle objectkenmerken	7
7. Woningen	10
8. Courante niet-woningen.....	10
9. Incourante niet-woningen	19
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	22
Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen	26

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Tijdens dit en vorige onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties binnen uw organisatie is een aantal aspecten benoemd die verbeterd moeten worden. Deze onderdelen zijn nader toegelicht in de specifieke hoofdstukken van deze rapportage en van vorige rapportages. In dit kader zijn reeds in 2017 verbeterafspraken gemaakt met Gemeentebelastingen en Basisregistraties Drechtsteden (GBD). Deze verbetermaatregelen zijn door de organisatie vervat in een plan van aanpak ter verbetering van de uitvoering van de Wet WOZ.

De bevindingen uit het onderzoek waarover in dit document wordt gerapporteerd en de eigen voortgangsmeting door GBD van de uitvoering van deze verbetermaatregelen leiden tot de conclusie dat de getroffen maatregelen nog niet het beoogde effect hebben gehad en de kwaliteit van de taxaties en de onderliggende gegevens (verder) verbeterd moet worden.

Ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door de organisatie is dienovereenkomstig aangepast.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De door de organisatie aangeleverde bestanden voldoen niet aan het formaat van het sectormodel WOZ. Daardoor hebben wij dit onderzoek op onderdelen niet volledig kunnen uitvoeren.

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	120
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	81.553 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	65.140 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 3.400.000,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken woningen

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit zowel het eigen onderzoek door GBD en uit verschillende onderzoeken van de Waarderingskamer bij GBD komt naar voren dat de geregistreerde objectkenmerken een onvoldoende juiste weergave van de werkelijke situatie ter plaatse geven. GBD heeft daarop besloten een grootschalige inventarisatie van de objectkenmerken uit te laten voeren. Zij zal daarvoor in 2018 een openbare aanbesteding uitschrijven. De werkzaamheden in dit kader zullen in samenhang met de overgang op het taxeren van gebruiksoppervlakte gebeuren. Wij vertrouwen er op dat in 2019 (waardepeildatum 1 januari 2018) de resultaten van deze herinventarisatie tot uitdrukking komen in de getaxeerde waarden van ten minste één van de in GBD participerende gemeenten.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken van courante niet-woningen worden vooral gedurende de reguliere processen gecontroleerd. Onduidelijk is of datgene wat bij de gemeente staat geregistreerd ook wordt uitgeleverd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Onduidelijk wat is uitgeleverd, analyse hierop niet mogelijk.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Voor Drechtsteden zelf is het ook onduidelijk welke gegevens aangeleverd zijn.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De secundaire kenmerken zijn deels gevuld in de aanlevering en wijken soms af van gemiddeld.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Deze worden in de waardering niet toegepast.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden vooral tijdens reguliere processen gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat de geregistreerde primaire kenmerken een goede weergave zijn van de werkelijke situatie ter plaatse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen worden signalen opgepakt. Een breed weggezette controle voor categorieën en/of gebieden is niet uitgevoerd.	

7. Woningen

Op basis van een aantal onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 dat zijn uitgevoerd in december 2017 binnen GBD is geconstateerd dat de kwaliteit van de taxaties verbeterd moest worden. De belangrijkste verbeterpunten lagen in de juiste registratie van objectkenmerken en op een verfijning van het gebruikte taxatiemodel.

Uit eigen onderzoek van GBD is eveneens naar voren gekomen dat de objectkenmerken van woningen in veel gevallen geen goede weergave van de werkelijke situatie ter plaatse zijn.

Nu nog geen systematische aanpassingen aan het taxatiemodel zijn aangebracht, er nog geen verbeteringen in de kwaliteit van de objectkenmerken zijn doorgevoerd en de bevindingen uit de bestandsanalyse hetzelfde zijn als die van het voorgaande onderzoek (bij andere gemeenten binnen GBD), wordt nader onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties niet relevant geacht. Zodoende is afgezien van een deelwaarneming. De conclusies uit eerder onderzoek zullen worden gehandhaafd.

Deze conclusies zijn de basis voor vernieuwde afspraken over verbetermaatregelen die binnenkort ook in een bestuurlijk overleg met de organisatie vastgelegd zullen worden.

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of juist leegstand). Daarnaast dient u bij de taxatie van leegstaande panden rekening te houden met de beoordeling of de panden kansrijk dan wel kansarm zijn en of er sprake is van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die naar aanleiding van die zelfevaluatie door de organisatie zelf worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	Primaire objectkenmerken: - Adres - Wijk/buurt - Perceelgrootte/kadastrale oppervlakte - Objectsoort - Bouwjaar - Grootte (delen van het) object Secundaire objectkenmerken: - Kwaliteit - Paalfunderingsproblematiek (status secundair i.v.m. systematiek vermelding op WOZ-beschikking en taxatieverslag) - Waterverdedigingsvrijstelling (status secundair i.v.m. systematiek vermelding op WOZ-beschikking en taxatieverslag) - Doelmatigheid - Ligging	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Wijzigingen uitgevoerd in uitvoeringsproces. Set van Dag-Week-Maand-controlescripts uitgebreid	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Deze informatie wordt verkregen met behulp van inlichtingenformulieren.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Deze informatie wordt primair verkregen via het kadaster. Indien noodzakelijk kunnen aanvullende inlichtingen worden opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Dit gebeurt met behulp van online advertenties en/of iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Dit gebeurt met behulp van online advertenties en/of iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Met behulp van data uit "Grib" kan de feitelijke leegstand continu worden ingezien. De vertaling naar de geobjectiveerde/gehanteerde cijfers kon niet worden getoond. Wel zijn er veel overzichten en kengetallen aanwezig. De samenhang tussen al deze gegevens is lastig te achterhalen tijdens het onderzoek.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten van de marktanalyse worden vooral in het taxatiepakket vastgelegd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Wanneer taxateurs daar aanleiding toe zien kunnen zij de uitgangspunten van de taxatie in het pakket aanpassen.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Er is slechts een handvol kooptransacties aangeleverd. Er zijn wel meer huurcijfers beschikbaar.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze worden gescreend.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Niet voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Vraagprijzen worden ingezien met behulp van iWOZ	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Als uitkomst van de inspectie van de Waarderingskamer: moet verbeterd worden.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Is correct.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Als uitkomst van de inspectie van de Waarderingskamer: moet verbeterd worden.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Groepen zijn ingedeeld op basis van type, ligging, grootte, bouwjaarklasse.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK. De reden waarom factoren worden aangepast, was niet altijd helder. De vastlegging ervan ontbreekt ook.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door het beknopte model van de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel. Echter niet alle relevante gegevens zijn hierin opgenomen.

VRAAG	SITUATIE
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Er is feitelijk geen sprake van een taxatiemodel.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Hoewel in beginsel een taxatiepakket gebruikt wordt, worden de facto alle uitgangspunten van de taxatie (kf, hw) door de taxateurs handmatig ingevoerd. De organisatie heeft aangegeven dat dit geenszins de gewenste situatie is.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	De taxateur bepaalt dit tijdens de handmatige waardering.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Onderlinge waardeverhoudingen worden door de taxateurs gecontroleerd.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op vraagprijzen is over het algemeen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen worden betrokken bij de taxaties.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn weinig kooptransacties beschikbaar.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Geen oordeel mogelijk.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op huurprijzen is over het algemeen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze liggen ten grondslag aan de taxaties.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is 0,3%. 13% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 19% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze sluit aan bij de marktontwikkeling.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	27% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%. Gelet op de geringe marktontwikkeling is dit verklaarbaar.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alles is opnieuw gewaardeerd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De algemene hoogte van de kapitalisatiefactoren is te volgen. Gemiddeld lijkt zodoende ook op marktniveau getaxeerd. Er is echter sprake van een groot aantal onverklaarbare verschillen tussen de kapitalisatiefactoren bij vergelijkbare objecten. Ook de inconsistenties in de kapitalisatiefactor die tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties met waardepeildatum 1 januari 2016 binnen GBD werden geconstateerd zijn nog niet volledig weggewerkt. Wel is geconstateerd dat het aantal hiervan sterk is	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	teruggebracht.	
Reactie gemeente	Er zijn scripts ontwikkeld om inconsistenties in gehanteerde kapitalisatiefactoren op te sporen en te herstellen. Door problemen met de software komen deze inconsistenties echter incidenteel weer voor.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	De gemiddelde hoogte van huurwaarden is te volgen. Hierdoor is het gemiddelde waarde-niveau logisch. Er is echter sprake van veel inconsistenties tussen de waarderingen van vergelijkbare objecten. Dit uit zich in kleine en grotere onverklaarbare verschillen in de gehanteerde huurwaarden tussen vergelijkbare objecten voor zowel de primaire als de secundaire ruimten. De opbouw van de huurprijzen binnen het object geeft reden tot twijfel. Dit kan het gevolg zijn van het niet modelmatig waarderen.	Volstaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier zou meer aandacht voor moeten zijn.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,8%	0,1%
Waardeontwikkeling kantoren	-0,5%	-2,4%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	2,4%	1,4%
Waardeontwikkeling winkels	-2,5%	-1,9%
Waardeontwikkeling horeca	3,3%	3,5%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-2,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-2,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen worden signalen opgepakt.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Het uitgangspunt in de taxatie is het midden van de bandbreedte. Slechts in uitzonderingsgevallen wordt afgeweken.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Er is sprake van een beperkt aantal objecten met een grote correctie voor functionele veroudering.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hier is op gecontroleerd n.a.v. de vorige beoordeling.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met behulp van TIOX. De archetypen zijn juist gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is - 1,8%. 14% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 11,5% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	44% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%.	
Reactie gemeente	Dit betreft vooral de objecten met een relatief lage waarde. In de herwaardering overstijgen deze niet een verschil van € 1.000,-.	Voldaan aan criteria

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Onduidelijk waarom de onderdeelwaarde wel bekend is, maar de eindwaarde niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij zowel een transactie- als huurprijs is de kapfactor berekend. Deze factor ligt echt aan de onderkant. Taxateur geeft aan dat de factor ook wel erg laag is t.o.v. pand aan de [straat].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze heeft onterecht een lagere prijs per m2. De prijs voor de parkeerplekken gaat per stuk
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verhouding tussen prijs voor opslag en kantoor is wel erg gering.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Hier is de kantine de euroknaller terwijl het een opslagruimte betreft.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er wordt gewerkt met liggingsgroepen. De X komt uit de StufTAX.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er wordt niet modelmatig gewaardeerd. Dus de secundaire spelen bij de handmatige verwerking geen doorslaggevende rol.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de huur ligt aanzienlijk lager dan WOZ-waarde. Verklaring is dat de prijs te laag is.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de huur ligt aanzienlijk lager dan WOZ-waarde. Verklaring is dat de prijs te laag is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zit een grillig verloop in huurprijzen per m2.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	T.o.v. [2] een andere huurprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Lastig om een lijn te ontdekken in de huurprijzen per m2.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Alleen in het eerste halfjaar van 2016 en één verkoop uit 2017 is aangeleverd. Dit is onwaarschijnlijk weinig.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Alleen in het eerste halfjaar van 2016 en één verkoop uit 2017 is aangeleverd. Dit is onwaarschijnlijk weinig.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Iets hogere factor voor supermarkten gewenst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Afsluitbare entresol.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurprijs zou anders te verwachten zijn t.o.v. vergelijkbare panden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen

De bevindingen uit de bestandsanalyse en hetgeen besproken is tijdens het onderzoek gaven geen aanleiding tot een nadere deelwaarneming.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Hulst	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	7 december 2015	
Datum rapport:	29 december 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Nog niet alle controles zijn uitgevoerd. Deze worden nog uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	De gemeente had de vragenlijst kwaliteit taxaties ten tijde van de inspectie nog niet ingevuld, zodat wij geen inzicht hebben in de voortgang van de kwaliteitscontroles	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	We verwachten dat u voor de volgende herwaardering een plan van aanpak heeft opgesteld hoe u de objectkenmerken gaat optimaliseren dan wel actueel houdt. Daarnaast verwachten wij dat u ook invulling geeft aan dit plan.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	De eindcontroles uit 4woz moeten nog worden uitgevoerd. Daarnaast verwachten we dat er in ieder geval nog de volgende	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	oordeel
	kwaliteitscontroles worden uitgevoerd: - de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen; - een extra controle naar de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen (o.a. tussen verkochte identieke en niet verkochte identieke woningen)	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	Ik verzoek u, nadat u minimaal 90% van de woningen en niet-woningen heeft gecontroleerd, de resultaten van uw kwaliteitscontroles aan ons aan te leveren via de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015. Houdt u hierbij wel rekening met een terugkoppelingstermijn van maximaal twee weken.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Woningen	12
7. Courante niet-woningen.....	19
8. Incourante niet-woningen	24
9. Agrarische objecten.....	27
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	30
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	36
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	39

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, verwachten we dat dit in ieder geval gebeurd voor de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016..

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteedt. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	In de controlerecords
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	1368
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	8,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	32,1%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	4958
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	32,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit is tot op heden nog niet gebeurd. Er is wel al een start gemaakt maar dit project is stilgelegd omdat er andere prioriteiten zijn gesteld.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd. De taxateur bepaald dit in principe zelf en daarmee is dat verschillend per gemeente.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door problemen met de aanbieder van luchtfoto's is dat tot op heden nog niet op een structurele wijze gebeurd.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Er is nog geen plan van aanpak aanwezig.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	8,87% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	32,14% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	SaBeWa heeft door andere prioriteiten nog geen tijd gehad om het gehele bestand te doorlopen.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Relatief veel onverklaarbare verschillen. Bouwjaren 26% verschillen en inhouden 23% verschillen. Is er een onderzoek aanwezig dat de primaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Geen verklaring. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	27,52% wijkt af	
Reactie gemeente	-	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	33,32% wijkt af	
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 61% ondergemiddeld. Is er actief gezocht naar gedateerde panden en zo ja hoe?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is nog niet gebeurd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	60% komt overeen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	225 van de 733 verkochte objecten staan (31%) op ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier moet nog actie op worden ondergemiddeld.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld. Ligging A1-A9? Navragen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd		Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt er geen verdere actie op ondernomen.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden dan in de marktanalyse verwerkt
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	78 van de 500 vraagprijzen is de WOZ-waarde < 0,8VP = 16%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De nieuwste vraagprijzen moeten nog worden betrokken in de kwaliteitscontroles	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	6 van de 500 vraagprijzen WOZ > VP = 1%	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-%	0,8%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-%	3,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-2,4%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,01	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	0,99		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	-	1,011	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	-	1,001		
Ratio 1e helft 2015	-	1,010		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,993	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	-		Geen oordeel
Ratio eengezins.	-	1,019		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,017		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,998		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dit gebeurt niet
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Geen
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's normaal, alleen ratio vrijstaand lijkt wat laag. Geen verbouwingen na aankoop?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De verbouwingen worden doorgevoerd	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Weinig afwijkingen, Ook weinig verbouwingen na aankoop (0), Hoe kan dit?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit gebeurt wel	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2,6% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3,9% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte panden worden heel regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke panden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Uit de deelwaarneming blijkt dat dit punt verbeterd kan worden. De betrokken medewerker heeft verzekerd dat dit niet de bedoeling is.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet kunnen ontdekken. Wellicht dat het soms gebeurt bij verkochte woningen. Deelwaarneming noodzakelijk om een goed oordeel te geven.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit gebeurt niet	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet kunnen vaststellen hoe de bijgebouwen zijn gewaardeerd. Bespreken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Vaste prijs van 130 / m ²	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Nog niet alle controles zijn uitgevoerd. Deze worden nog uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden groepsgewijs nagelopen
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Bijna alle onderbouwingen worden aangepast (70% a 80%)

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	73,86% van alle woningen hebben een score van 9 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-%	-1,4%
Waardeontwikkeling kantoren	-%	-2,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-%	#DIV/0!
Waardeontwikkeling winkels	-%	-2,6%
Waardeontwikkeling horeca	-%	-1,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de

plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is gebaseerd op basis van een oude groepsindeling. Hierbij rekening houdend met de locatie en het gebruik.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van de secundaire objectkenmerken door het pakket
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	8 van de 23 vraagprijzen sluiten aan. De rest niet!	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden nog nagelopen	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Taxaties sluiten goed aan op de bruikbare verkopen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	(30)	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Taxaties sluiten goed aan op de bruikbare huurcijfers (17)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,6% en stijgers 4,5% meer dan 5% van gemiddelde (-2,18%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Logische opbouw en spreiding. Wel een aantal uitschieters. Deze bespreken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de

plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet anders dan de woningen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Veel afschrijvingen. Bij 61 objecten. Dit lijkt veel. Deelwaarneming noodzakelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De afschrijving is gebaseerd op de daadwerkelijke situatie. Dit bleek ook uit de deelwaarneming	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,6% en stijgers 4,5% meer dan 5% van gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-%	0,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de

informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet anders dan bij de woningen
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen, er is binnen deze gemeente geen problematiek die het gebruiken van extra overzichten noodzakelijk maakt.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	-

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,6% en stijgers 4,5% meer dan 5% van gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Geen verklaring waarom deze bovengemiddeld is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Lijkt te kloppen. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring waarom deze bovengemiddeld is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2c]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Is terecht gemiddeld maar wel laag tov NWWI rapport.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2d]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Terecht op bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Modelmatig gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Handmatig bijgeplust vanwege verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Klopt. Deze waarde is toevallig hetzelfde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwoning. Lijkt wel laag tov transacties van de WBV.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Particuliere woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Klopt. Deze waarde is toevallig hetzelfde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 6a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 6b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 7a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Moet gelijk worden getrokken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 7b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Moet gelijk worden getrokken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 147.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	KF obv transactie [1c] is 7,9
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand staat te koop voor 695.000 inclusief bovenwoning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze waren in het verleden te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand is in 2007 verkocht voor 145.000. Vraagprijs lijkt ten opzichte van de gerealiseerde transacties te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwd met transacties met KF 9,4. Uitstraling staat ten onrechte op 4. Inmiddels gecorrigeerd en nu KF 9,5.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat al meer dan een jaar te koop. Deze straat loopt terug.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde is 136.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde is 136.000.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	KF 7,7. Dan wel aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs betreft een speculatief cijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een pand op een bedrijventerrein. Het leegstandsrisico is hier zeer groot.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Terugloop in het aantal leden. Dit complex wordt niet volledig gebruikt.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit pand wordt niet meer volledig gebruikt.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde was 399.000.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Is helemaal nieuwbouw. FA = 0.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde is 102.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	1400 m ² grond toegevoegd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Hulst	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	5 januari 2017	
Datum rapport:	13 februari 2017	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider waarden
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Senior WOZ-taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet bekend, wel is een integrale inhoudsmeting gedaan bij de gemeenten. Deze wordt begin 2017 geanalyseerd door het samenwerkingsverband.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Een extern bureau heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	De aangeleverde kwaliteit van de gegevens (het instap niveau) was en is op onderdelen nog steeds onvoldoende. We verwachten dat u de reeds ingezette verbetermaatregelen in 2017 in zijn geheel tot uitvoering brengt	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	5
6. Woningen	11
7. Courante niet-woningen.....	19
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	27
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	34

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

U heeft een start gemaakt met de optimalisatie van de objectkenmerken. De voortgang van deze werkzaamheden is minder dan wat we hadden verwacht en afgesproken. We verwachten daarom dat u het komend jaar de werkzaamheden (nagenoeg) heeft uitgevoerd.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken in zijn geheel is geoptimaliseerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Recentelijk is een integrale inhoudsmeting uitgevoerd.
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?	Nog niet gestart
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Er worden slimme query's gedraaid, per gemeente, welke afhankelijk van de noodzaak worden opgepakt.
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Record 25, Excellijsten en memovelden (bij objectregistratie)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	-
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Vanuit de reguliere processen worden de kenmerken gecontroleerd en gemuteerd. Binnen het samenwerkingsverband zal voor alle gemeenten in 2017 het resultaat van de 3D meting worden beoordeeld en desgewenst worden verwerkt.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Alle woningen
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De conclusies moeten nog worden getrokken. Op moment van onderzoek (januari 2017) waren de gegevens wel aangeleverd door de leverancier maar nog niet beoordeeld.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De gemeente heeft de homogene bouw uit de jongere jaren gecontroleerd, maar de heterogene bouw moet nog gebeuren

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet bekend, wel is een integrale inhoudsmeting gedaan bij de gemeenten. Deze wordt begin 2017 geanalyseerd door het samenwerkingsverband.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Een extern bureau heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Geen oordeel

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	De wens is om dit op structurele wijze te implementeren in de reguliere werkprocessen. Dit moet nog vorm krijgen.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Via de reguliere processen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	30% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	53% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Laatste jaar is hier in het kader van het plan van aanpak extra aandacht aan besteed	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2697 panden waarvan vraagprijgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 17% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan circa 50 extra	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 13%. Wat heeft SaBeWa het afgelopen jaar gedaan om de objectkenmerken te optimaliseren?	
Reactie gemeente	SaBeWa heeft een 3D-controle uitgevoerd. Deze resultaten hiervan zijn nog niet verwerkt in het bestand	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	
Reactie gemeente	SaBeWa heeft hier veel aandacht aan besteed. Met name bij de homogene bouw.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	
Reactie gemeente	SaBeWa heeft hier veel aandacht aan besteed. Met name bij de homogene bouw.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	
Reactie gemeente	SaBeWa heeft hier veel aandacht aan besteed. Met name bij de homogene bouw.	Voldaan aan criteria
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 35% van de objecten zijn ondergemiddeld. Is specifiek aandacht besteed aan het opsporen van gedateerde woningen?	
Reactie gemeente	Ja. Er is speciaal gecontroleerd op langwonenden. Met name bovengemiddeld. 3 moet nog gebeuren.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 55% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoopen uit 2013 en 2014)	Bij 28% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand veel. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	
Reactie gemeente	In principe worden verbeteringen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Aan de hand van de reguliere processen. Daarnaast zijn er geen specifieke extra acties ondernomen.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Zijn alle velden gevuld en indien mogelijk oordeel geven of vergelijking met externe bron	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Zijn alle velden gevuld en indien mogelijk oordeel geven of vergelijking met externe bron. Is er sprake van differentiatie in de secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Omdat binnen een groep(je) van gelijksoortige bedrijven er toch verscheidenheid voorkomt in huurcontracten en huursommen, worden de secundaire kenmerken gebruikt om tot de marktwaarde te komen. Daar waar mogelijk wordt eenduidig met inachtneming	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	van de onderlinge waardeverhoudingen gewaardeerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren.

Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Via het inlichtingenformulier, zo niet, dan gaan ze mee in aparte controle.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Als bekend dan worden deze in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 14% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 0,8% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is een uniforme werkwijze voor alle aangesloten gemeenten bij SaBeWa.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-%	1,32%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-%	2,57%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,25%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	1,01		
Ratio 1e helft 2016	-	0,99		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,99	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	0,99		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	1,00		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Nee	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Minder dan 10%
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Minder dan 10%
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Minder dan 10%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Mooie ratio's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	11% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	10% van de objecten blijft in waarde gelijk. Deelwaarneming noodzakelijk om te beoordelen of dit klopt	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Opvallend daarbij is dat de bouwjaren ook regelmatig verschillen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier is niet specifiek op gecontroleerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	We hebben de indruk dat er met secundaire kenmerken wordt gewerkt om tot een waarde te komen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er wordt soms een beetje "gespeeld" om tot een waarde te komen	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Doordat er veel met de secundaire kenmerken wordt "gewerkt" kunnen we hierover op basis van de bestandsanalyse niet veel zeggen	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Hoe zijn deze gewaardeerd?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze zijn modelmatig gewaardeerd. De differentiatie is wel groot.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;

4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Met een puntenstelsel.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Worden per groep behandeld, eerst gegroepeerd, onderbouwd en daarna gewaardeerd en gecontroleerd.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend, maar de werkwijze leidt wel tot de best passende onderbouwingen.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	835
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	391
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-1-2013 t/m 29-6-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	170
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	130
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	13061
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	13361

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	86% van de woningen heeft 8 uit 12 punten of meer	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Er worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via internet en plaatselijke makelaars.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet en plaatselijke makelaars.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectieerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Aantoonbaar verband tussen de markt en de (model)kengetallen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze worden getoetst aan het bestaande model.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Bevindingen analyse vermelden	Niet voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Niet gevraagd
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Redelijk verband tussen vraagprijzen en WOZ-waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Sluit goed aan.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De transacties worden gebruikt om het model te genereren. Daarnaast wordt op individueel niveau (aan de achterkant) beoordeeld of het marktwaardeniveau moet	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	worden toegepast of toch het individuele cijfer gevolgd gaat worden. Hier wordt verschillend mee omgegaan. Belangrijk om hier wel aandacht voor te houden.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Kapitalisatie van de huursom sluit aan bij WOZ-waarden. Hierbij is ook gekeken naar de realiteitswaarde van de kapitalisatiefactor.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Een paar extreme waardeontwikkelingen, verder binnen normale, te verwachten bandbreedtes.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Uitschieters gecontroleerd, verklaring gegeven door gemeente.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Bevindingen analyse vermelden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Veel variatie in huurprijzen, aantal objecten is beperkt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt modelmatig bepaald met inachtneming van individuele marktgegevens.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-%	-1,8%
Waardeontwikkeling kantoren	-%	-3,6%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-%	1,7%
Waardeontwikkeling winkels	-%	1,3%
Waardeontwikkeling horeca	-%	1,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet goed, moet hetzelfde zijn als nummer [2].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet bekend. Koper woont er inmiddels.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nr [2] is verkocht voor 95.000 in opgeknapte staat.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Modelmatig gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet nagemeten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1 D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is nog niet gedaan
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet goed bouwjaar moet hetzelfde zijn als nummer [F]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1F]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet goed bouwjaar moet hetzelfde zijn als nummer [E]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1G]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is nog niet gedaan
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1H]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is nog niet gedaan
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet goed bouwjaar moet hetzelfde zijn als nummer [2B]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet goed bouwjaar moet hetzelfde zijn als nummer 2A]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is nog niet gedaan
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Mag wel hoger.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is nog niet gedaan
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

SaBeWa heeft vooral de secundaire kenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen bij homogene bouw gecontroleerd. De heterogene bouw is nog niet gedaan.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Romneyloods.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gelijk gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gelijk gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gelijk gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gelijk gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Woning toegevoegd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 3C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 3D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 3E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is allemaal bekeken en de verschillen zijn gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	In behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde was te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	39000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Nakijken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Hulst	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	20 december 2017	
Datum rapport:	3 januari 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen en Gegevensbeheer
	[naam]	Medewerker Waarderen A
	[naam]	Medewerker Waarderen A
	[naam]	Medewerker Waarderen A
	[naam]	Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen nog voldoende de kwaliteit van de taxaties. Echter de objectkenmerken dienen verbeterd te worden. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u nog de meeste actuele vraag- en verkoopcijfers betreft in de kwaliteitscontroles	

Toelichting op dit oordeel:

De medewerkers van SaBeWa zijn kundig en de kwaliteitscontroles borgen in principe in voldoende mate de kwaliteit van de taxaties. Echter de objectkenmerken zijn op onderdelen in onvoldoende mate een goede weergave van de straatwerkelijkheid. Daarom hebben we dit onderdeel als “verbeterpunt” beoordeeld.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. De reden hiervoor is dat u de vragenlijst kwaliteit taxaties nog niet heeft ingevuld.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
7. Courante niet-woningen.....	21
8. Agrarische objecten.....	28
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	31
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	37
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	41

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Het samenwerkingsverband waar de gemeente Hulst onderdeel vanuit maakt, waardeert conform de gestelde uitgangspunten. We hebben geconstateerd dat de betrokken medewerkers kundig zijn en als ze in de gelegenheid zijn om een object te bekijken als gevolg van een signaal uit één van de reguliere processen dan worden de objectkenmerken vaak gewijzigd (zo bleek ook uit onze deelwaarneming). Dit geldt echter alleen voor deze objecten. Knelpunt is de wijze waarop de registratie van zowel de primaire als de secundaire kenmerken actueel blijft of wordt. Daarnaast voldoet SaBeWa op dit moment niet aan de eis om eens per vijf jaar alle objecten te controleren. Per aangesloten gemeente verschilt het beeld, afhankelijk van het eerdere instapniveau. De laatste jaren is vanuit de Waarderingskamer aandacht gevraagd voor het actueel houden van de registratie. Dit heeft nog niet geleid tot het gewenste niveau. Er is inmiddels uitvoering gegeven aan het plan van aanpak, echter de voortgang hiervan is "SaBeWa-breed" nog niet ver gevorderd. Bij de gemeente Hulst is een substantieel gedeelte van de primaire kenmerken geoptimaliseerd. Echter een substantieel gedeelte van deze optimalisatie is niet in de huidige taxaties verwerkt. Daarnaast zijn circa 600 woningen die nog moeten worden geoptimaliseerd en daar komt SaBeWa niet aan toe voor het verzenden van de beschikkingen. Daarnaast zijn de acties om de secundaire kenmerken te optimaliseren ontoereikend.

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	17 oktober 2107
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?	8,5%
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?	6,3%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Op basis van WOZ360 is een aselechte steekproef genomen.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De conclusie dat Hulst het minst goed is
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De optimalisatiewerkzaamheden zijn gestart in Hulst. SaBeWa heeft een plan van aanpak opgesteld. Naast de controles als gevolg van de uitvoering van de permanente processen wordt als eerste Hulst geoptimaliseerd met behulp van een 3D-controle. Uit deze controle is echter gebleken dat er nog geen aanvang is genomen met de optimalisatiewerkzaamheden en dat deze in onvoldoende mate er voor zorgen dat de secundaire kenmerken in overeenstemming komen met de straatwerkelijkheid. Uit een vergelijking tussen een bestand naar waardepeildatum 1 januari 2016 en een bestand naar waardepeildatum 1 januari 2017 is gebleken dat er maar weinig woningen zijn geoptimaliseerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	17 oktober 2107	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Nu wordt voor alle gemeenten op basis van de 3D-meting de vergunningsvrije bouw inzichtelijk gemaakt. Dit is echter eenmalig uitgevoerd door SaBeWa.

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	SaBeWa heeft de intentie uitgesproken om op de ingeslagen weg door te gaan. Deze wijze is echter niet voldoende om te voldoen aan de onze eisen, namelijk dat de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	32% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	56% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Hier is niet specifiek op gestuurd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2981 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 16% van de bouwjaren en 32% van inhouden afwijkt. We hebben	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	hiervan 32 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 44%. Is geheel Hulst nu gecontroleerd en kan worden aangetoond dat de kenmerken nu een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	
Reactie gemeente	Er is geen eigen onderzoek uitgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er kijkt wel erg veel af op onderhoud. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	
Reactie gemeente		
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 34% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij een acceptabel percentage.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 27% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Nee, hier is geen specifiek onderzoek naar gedaan	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Nog geen bevindingen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Is er inmiddels al een plan van aanpak opgesteld om de objectkenmerken eens per 5 jaar allemaal te controleren	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Nog geen bevindingen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Is er inmiddels al een plan van aanpak opgesteld om de objectkenmerken eens per 5 jaar allemaal te controleren	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	op basis van een beperkte deelwaarneming hebben we geen oordeel kunnen geven over de juistheid van de objectkenmerken	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is (nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er nog in onvoldoende mate controles uitgevoerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Inhoud en oppervlakte onderdelen. De staat van onderhoud en voorzieningen.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Het verzamelen van inlichtingen hebben we via web-tool geautomatiseerd om zodoende portiekosten en verwerkingstijd te besparen. Daarnaast is de beschikbaarheid beter geborgd. Dit was de belangrijkste uitkomst uit een het Leanproces PMA wat we de 1e helft van 2016 hebben uitgevoerd. Als gevolg van de invoering BRK medio 2016 hebben we de verandering	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	pas in het 2e kwartaal van 2017 kunnen uitvoeren.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit gebeurt niet door tijdsgebrek
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Waar bekend vanuit het inlichtingenformulier, wordt dit gemuteerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 20% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een aantal moesten nog worden gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 3% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-	3,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-	3,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,5%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	-	1,02	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	-	1,00		
Ratio 1e helft 2017	-	0,99		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,98	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	1,01		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet bekend	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Vragenlijst nog niet ingevuld	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Niet bekend	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Niet bekend	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen	Niet bekend	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?		

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	9% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	4% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt veroorzaakt door daadwerkelijke verschillen in onderhoudstoestand	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Er wordt soms een beetje "gespeeld" om tot een waarde te komen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit gebeurt niet vaak en nooit om de waarde in zijn geheel te manipuleren	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Eventuele bijzonderheden benoemen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Per groep worden tijdens het modelmatig waarderen de drie beste onderbouwingen geselecteerd. Hierin moet de taxateur een bewuste keuze maken.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Doordat in het waarderingsproces dit groep voor groep wordt gedaan, hoeft er geen aparte controle

VRAAG	SITUATIE
	nog plaats te vinden achteraf.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Geen

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1023
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	469
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	3-2-2014 t/m 17-11-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	257
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	10
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	98
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	13146

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	85% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Proces voor inlichtingformulieren evenals PMA woningen geautomatiseerd via web-tool. Beperkt	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?		

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Bij leegstand en mutaties in het gebruik worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Nee
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Bij verkoop worden inlichtingen opgevraagd (koop inlichtingenformulier).
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via iWoz worden de vraagprijzen binnengehaald en betrokken bij de waardering.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet worden gegevens verzameld en via iWOz.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Bij leegstand worden inlichtingen verzameld.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een matrix. Deze is tijdens de inspectie getoond in de software.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze worden getoetst aan het model.

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Bij leegstand en mutaties in het gebruik worden inlichtingen opgevraagd.	Gebruik vraaghurprijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet bekend	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Vragenlijst nog niet ingevuld	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Niet bekend	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Niet bekend	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Niet bekend	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Type bedrijf en locatie.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	-

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door het beknopte model van de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Aan de hand van de objectkenmerken.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Er ligt een begrijpelijke relatie tussen de WOZ-waarden en de beperkte set vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden betrokken bij de waardering.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Prima ratio's.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Bij de geselecteerde objecten sluit de WOZ-waarde aan op de gekapitaliseerde huurprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt ook veel aandacht aan besteed.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	5% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 11% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit ligt in lijn met de verwachting.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	15% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan. Weinig waardeontwikkeling.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Mooie spreiding van de kapitalisatiefactoren. Ook geen extreem lage of hoge factoren aangetroffen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Logische spreiding.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan ook niet anders, omdat via het model wordt gewaardeerd.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-	-1,3%
Waardeontwikkeling kantoren	-	-1,1%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-	0,6%
Waardeontwikkeling winkels	-	1,0%
Waardeontwikkeling horeca	-	1,1%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-	-1,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.

Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Geen
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	n.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs nog niet bekend. Betreft kluswoning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Kenmerken zijn gewijzigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vorig jaar na bezwaar verlaagd naar 142.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet bekend of is opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend bij SaBeWa. Kenmerken komen overeen en waarde ook.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde is inclusief vakantiewoning. Is volledig gerenoveerd. Waarde wel aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grond toegevoegd. Stond als appartement geregistreerd, nu als grondgebonden woning gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Beleggingsobject heeft betrekking op 3 objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Kenmerken zijn gewijzigd en grond is samengevoegd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van bezwaar secundaire kenmerken aangepast. Pand was heel slecht. Waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Hier woont nog niemand.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud in WOZ-administratie komt overeen met inhoud op Funda. Secundaire kenmerken komen ook overeen (secundaire kenmerken gecorrigeerd op basis van vraagprijscontrole).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud komt overeen. Terecht op ondergemiddeld gezet (stond er al).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend bij SaBeWa. Terecht op ondergemiddeld (stond al op ondergemiddeld). Kuubprijs in overeenstemming met onderbouwingen. Vraagprijs lijkt gelet op onderbouwingen aan de hoge kant.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs naar de mening van de taxateur te hoog. Dit wordt onderbouwd door een taxatierapport waarin een waarde van € 80.000 wordt genoemd. Aan de woning is weinig veranderd. Op basis van bezwaarschrift secundaire kenmerken op ondergemiddeld gezet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend bij SaBeWa. Inmiddels aangepast en dan wordt waarde 147.000. Secundaire kenmerken in eerste instantie niet goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van bezwaar secundaire kenmerken aangepast. Pand was heel slecht. Waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde wat te laag. Kenmerken ontbreken of zijn niet juist geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs niet bekend.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Het valt op dat er relatief veel vraagprijzen niet bekend waren bij SaBeWa. Daarnaast viel het op dat bij relatief veel objecten het afgelopen jaar de objectkenmerken gewijzigd waren als gevolg van een bezwaar of vraagprijscontrole.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vorig jaar verlaagd na bezwaar naar 2.700.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Verlaagd op basis van een bezwaarschrift vorig jaar. Nieuwe waarde in lijn met oude waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bruikbaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs heeft betrekking op meerdere objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is beter omdat pui verbeterd is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Net buiten het centrum.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Net buiten het centrum.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Doelmatigheid vanwege vorm winkel. Is mindere winkel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken te begrijpen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand staat al leeg sinds 2011.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Beter bed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	3801000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand is handmatig gewaardeerd. Is uniek object.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat nog op onderzoek.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is bijgebouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Via TIOX.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Kapelle	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	5 januari 2017	
Datum rapport:	13 februari 2017	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider waarden
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Senior WOZ-taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet bekend, wel is een integrale inhoudsmeting gedaan bij de gemeenten. Deze wordt begin 2017 geanalyseerd door het samenwerkingsverband.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Een extern bureau heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	De aangeleverde kwaliteit van de gegevens (het instap niveau) is redelijk tot goed. Uitdaging is om deze kwaliteit te behouden en daar waar nodig op te werken. Het aantal afwijkingen van gemiddeld is beperkt (secundaire kenmerken), echter bij de	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	woningen met een marktgegeven komt een afwijkende registratie aanzienlijk vaker voor dan bij niet-verkochte woningen. Dit is een punt van aandacht.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten controle objectkenmerken	5
5. Woningen	11
6. Courante niet-woningen.....	20
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	28
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	31

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Recentelijk is een integrale inhoudsmeting uitgevoerd.
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?	Nog niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Er worden slimme query's gedraaid, per gemeente, welke afhankelijk van de noodzaak worden opgepakt.
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Record 25, Excellijsten en memovelden (bij objectregistratie)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Vanuit de reguliere processen worden de kenmerken gecontroleerd en gemuteerd. Binnen het samenwerkingsverband zal voor alle gemeenten in 2017 het resultaat van de 3D meting worden beoordeeld en desgewenst worden verwerkt.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Alle woningen
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De conclusies moeten nog worden getrokken. Op moment van onderzoek (januari 2017) waren de gegevens wel aangeleverd door de leverancier maar nog niet beoordeeld.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet bekend.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet bekend, wel is een integrale inhoudsmeting gedaan bij de gemeenten. Deze wordt begin 2017 geanalyseerd door het samenwerkingsverband.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Een extern bureau heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Geen oordeel

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Waar mogelijk wordt dit gedaan
Wordt het domino-effect onderzocht?	Waar mogelijk wordt dit gedaan
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	De wens is om dit op structurele wijze te implementeren in de reguliere werkprocessen. Dit moet nog vorm krijgen.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Via de reguliere processen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	18 % controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	40,5 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Het werkelijke aantal mutaties ligt hoger. Gecontroleerde objecten, zonder mutatie leiden niet tot een record 25 registratie, maar wel tot een controle.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	26% afwijkingen met inhoud en 16% afwijkingen bouwjaar op basis van onze vraagprijsanalyse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geconstateerd dat soms bouwjaar bij 2 ¹ kap woningen van elkaar verschillen. Wellicht goed om naast gemeente Hulst hier ook even aandacht aan	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	te geven.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	8% afwijkingen van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De samenstelling van de gemeente leidt ertoe dat er weinig afwijkingen van 'gemiddeld' zijn. Het is een nette gemeente.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	8% afwijkingen van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De samenstelling van de gemeente leidt ertoe dat er weinig afwijkingen van 'gemiddeld' zijn. Het is een nette gemeente.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	8% afwijkingen van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De samenstelling van de gemeente leidt ertoe dat er weinig afwijkingen van 'gemiddeld' zijn. Het is een nette gemeente.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	14,25%, maar is alles als uitgangspunt op 'gemiddeld' gezet, waardoor deze score automatisch anders is, of is hier bewust een controle op gedaan?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er zijn controles voor gedefinieerd. KOUDV bij woningen met eigenaren boven de 70 jaar is bekeken. KOUDV boven de 3 is meegenomen in deze beoordeling. De gemiddelde score is hierin niet meegenomen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	80% wijkt af van onze vraagprijisanalyse. Deelwaarneming uitvoeren.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Meeste objecten sluiten aan bij registratie in de WOZ. Aantal afwijkingen gezien maar niet in de mate van 80% zoals uit onze deelwaarneming blijkt.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	30 % onder gemiddeld bij jaren 2013 en 2014 vermelden.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Reactie gemeente	Verkopen uit 2013 en 2014 zijn meegenomen in de beoordeling. Percentage is toch nog wel redelijk hoog.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De kenmerken worden gecontroleerd via de reguliere werkprocessen. Er heeft geen aparte controle plaatsgevonden.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Logische vulling, sprake van veel variatie in bedrijven.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Het merendeel van de secundaire kenmerken is gevuld en er wordt ook daadwerkelijk mee gerekend.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Omdat binnen een groep(je) van gelijksoortige bedrijven er toch verscheidenheid voorkomt in huurcontracten en huursommen, worden de secundaire kenmerken gebruikt om tot de marktwaarde te komen. Daar waar mogelijk wordt éénduidig met inachtneming van de onderlinge waardeverhoudingen gewaardeerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopprijs goed te kunnen analyseren.

Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	-
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Via het inlichtingenformulier, zo niet, dan gaan ze mee in aparte controle.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Als bekend dan worden deze in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 8,5 % van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 2,5 % van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt wel conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is een uniforme werkwijze voor alle aangesloten gemeenten bij SaBeWa.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-	1,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-	1,8%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	0,99		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	-	1,005	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	-	0,990		
Ratio 1e helft 2016	-	0,998		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,005	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,031		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	0,999		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	0,999		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,995		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Geen idee. Maar wordt per groep soms niet, soms wel gedaan.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Moeilijk in te schatten.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	0,994 (Ratio A), 0,991 (Ratio B), prima bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wordt veel aandacht aan besteed.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	0,023%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	0,011%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3,8 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,1 % van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	21 % van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alles is modelmatig gewaardeerd. Aantal gecheckt en de verschillen zijn er maar binnen de € 1.000,00.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Van de 8% afwijkingen 'staat van onderhoud'(477 objecten), betreft dit in 60% een wijziging bij een object met een marktcijfer. Bij kwaliteit is dit 38%, bij voorzieningen is dit 61%.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Kengetal zegt enerzijds iets over de methode om de WOZ-waarde te laten aansluiten op het marktgegeven, anderzijds zegt dit iets over het algemene beeld van de gemeente. Aannee is 8% maar mutaties op objecten met een marktgegevens is vele malen hoger.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Vooraf bij objecten met een marktcijfer gemuteerd (wanneer gekozen is voor	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	vast vetrekpunt is dit verklaarbaar), bij woningen met een bouwjaar ná 2000 komt een afwijking van gemiddeld nauwelijks voor 4%, maar wel een aantal '1'-tjes bij recente bouwjaren. Waarom?	
Reactie gemeente	Komt voort uit de conversie van correctie gegevens uit voormalig taxatiepakket..	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 2,5 % tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Bij de 15XX serie wordt gewerkt met een eenheidsprijs van € 15.000,00. Kenmerken ontbreken grotendeels. Nu krijgt elke garage, ongeacht bouwjaar, dezelfde waarde. Alle bergingen hebben een waarde van € 4.000,00, ongeacht type, bouwjaar of grootte.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Daar waar een oppervlakte is, wordt ermee gerekend. De grotere garages zijn in beeld, volgens de gemeente.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Bij de rij- en hoekwoningen zit een gestaffelde m2 prijs lijn erin (knip bij 200 m2). Daar waar een oppervlakte bekend is, wordt met een eenheidsprijs gerekend. Nog wel een slag te slaan.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zit een model achter.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Met een puntenstelsel.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Worden per groep behandeld, eerst gegroepeerd, onderbouwd en daarna gewaardeerd en gecontroleerd.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet bekend, maar de werkwijze leidt wel tot de best passende onderbouwingen.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	350
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	207
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	27-3-2014 t/m 29-8-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	78
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	43

VRAAG	SITUATIE
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	60
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	5434

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	82% scoort 8 (uit 12 punten) of meer bij de taxatieverslagen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (belegging)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	n.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	n.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	n.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Met behulp van inlichtingenformulieren
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Er worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via internet en plaatselijke makelaars.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet en plaatselijke makelaars.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Aantoonbaar verband tussen de markt en de (model)kengetallen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze worden getoetst aan het bestaande model.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Koop- en huurtransacties aanwezig in bestand.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens de inspectie is gesproken over de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. Er worden veel inlichtingen opgevraagd, geanalyseerd en bij twijfel nader onderzocht. Er is veel kennis aanwezig over de plaatselijke markt en op individueel (bedrijf)niveau.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Niet voldaan aan criteria
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	Nee	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	Nee	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Niet gevraagd
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	-

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	-
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	-
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Redelijk verband tussen vraagprijzen en WOZ-waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt op gecontroleerd.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Sluit goed aan.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De transacties worden gebruikt om het model te genereren. Daarnaast wordt op individueel niveau (aan de achterkant) beoordeeld of het marktwaardeniveau moet	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	worden toegepast of toch het individuele cijfer gevolgd gaat worden. Hier wordt verschillend mee omgegaan. Belangrijk om hier wel aandacht voor te houden.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Kapitalisatie van de huursom sluit aan bij WOZ-waarden. Hierbij is ook gekeken naar de realiteitswaarde van de kapitalisatiefactor.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Een paar extreme waardeontwikkelingen, verder binnen normale, te verwachten bandbreedtes.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Uitschieters gecontroleerd, verklaring gegeven door gemeente.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De spreiding en opbouw is in zijn algemeenheid logisch	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Veel variatie in huurprijzen, aantal objecten is beperkt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wordt modelmatig bepaald met inachtneming van individuele marktgegevens.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen		-1,2%
Waardeontwikkeling kantoren		-0,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte		-
Waardeontwikkeling winkels		-2,7%
Waardeontwikkeling horeca		1,2%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Deze staat als bovengemiddeld geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Smaakgevoelig, voorzieningen staat op boven gemiddeld, rest als gemiddeld laten staan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	-
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht als beneden gemiddeld geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht als beneden gemiddeld geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Als waarde knop gebruikt?
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is deze nog steeds onder gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Kwaliteit is 1, komt uit correctie conversie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht op uitstraling als bovengemiddeld geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verschillen objecten, wel verschil in secundaire kenmerken, waarom?
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Kenmerken verschillen, redelijk nieuwe objecten, WOZ-waarden verschillen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de huursom sluit aan bij WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde van voor bezwaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Stijgt vanwege vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Langedijk	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	19 januari 2015	
Datum rapport:	5 februari 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WOZ
	[naam]	Coördinator WOZ
	[naam]	Taxateur niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd.	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd, daar de systematiek voor Cocensus uniform is en we dit onderdeel bij de gemeente Haarlem en Haarlemmermeer hebben gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd, daar de systematiek voor Cocensus uniform is en we dit onderdeel bij de gemeente Haarlem en Haarlemmermeer hebben gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Zie hoofdstuk 3	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen en niet-woningen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen hiervan niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben hierbij de volgende overwegingen gemaakt. We hebben de indruk dat de primaire en secundaire objectkenmerken voldoende zijn en de verschillen in waarde over het algemeen klein zijn. We hebben daarnaast ook rekening gehouden met het feit dat de gemeente Langedijk onlangs is toegetreden tot uw uitvoeringsorganisatie en de beperkingen van het taxatiemodel. We hebben aan de geconstateerde gebreken dan ook geen grote consequenties verbonden. We verwachten echter wel dat u de komende herwaardering maatregelen neemt zodat de onderlinge waardeverhoudingen op orde komen. Indien dit niet het geval is dan zullen we grotere consequenties verbinden aan de door ons benoemde zaken.

De taxaties van de courante niet-woningen moeten volgend jaar anders worden gewaardeerd. Gelet op de omstandigheden heeft de betrokken taxateur gedaan wat hij kon, maar dit heeft niet geleid tot WOZ-waarden die én aansloten op de markt en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed waren. De courante niet-woningen op het Marktpllein zijn inmiddels wel goed op een modelmatige manier gewaardeerd. Door persoonlijke omstandigheden is de betrokken medewerker 3 maanden afwezig geweest.

We zullen de komende herwaardering extra controleren welke maatregelen u neemt om de bovenstaande zaken op orde te brengen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	17
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	23
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	29

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014

VRAAG	SITUATIE
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	januari 2014
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	1699
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	12,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	6080
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	45,6%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Bij de overgang van Langedijk naar Cocensus zijn de kenmerken door twee taxateurs bekeken. Hiervan kunnen echter geen zaken overlegd worden.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	niet bekend
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog niet gedaan

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet gedaan

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	januari 2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit is nog niet goed geregeld voor de gemeente Langedijk
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Nee
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Voor de primaire kenmerken wil Cocensus dit gaan doen met behulp van luchtfotovergelijking. Dit moet nog wel worden uitgevoerd.</p>

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Er waren te weinig vraagprijgegevens om hier een goed oordeel over te geven
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Er waren te weinig vraagprijgegevens om hier een goed oordeel over te geven

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken. Daarnaast is het opsporen van vergunningsvrije bouw nog niet geregeld	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen

informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan is het in de toekomst de bedoeling dat deze worden nagelopen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014	juni 2014	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-2,1%	-2,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-2,9%	-2,9%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	n.v.t.
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,7%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1	0,99	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	0,99		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	0.990	1,018	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio 2e helft 2013	1.000	1,018		
Ratio 1e helft 2014	1.010	0,910		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL *
Ratio flats, app.	0.990	0,998	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.960	0,971		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	0,970		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.010	1,005		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.000	1,017		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten relatief vaak niet in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in relatief veel gevallen niet juist zijn. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden niet altijd tot gelijke waarden.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat er op vrij grote schaal is geïndexeerd.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Per groep zijn onderbouwingen gezocht
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	100%

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	658
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	335
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	16-7-2012 t/m 27-10-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1272
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	674
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1137
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	8716

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Dit is de oude groepsindeling
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Nee
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	De nieuwe marktgegevens hebben weinig of geen invloed op het referentiestelsel.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Nee
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	De nieuwe marktgegevens hebben weinig of geen invloed op het referentiestelsel.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats op basis van de oude gegevens.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014	juni 2014	Verbeterpunt
Verwerking huurtransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014		

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Nee	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Nee
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats op basis van de oude gegevens.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Nee
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Nagenoeg alle resultaten zijn gebaseerd op oude gegevens
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-0,1%	-2,5%
Waardeontwikkeling kantoren	-4,4%	-7,4%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,7%	-8,2%
Waardeontwikkeling winkels	-1,6%	-6,0%
Waardeontwikkeling horeca	-1,8%	-1,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Er waren te weinig vraagprijgegevens om hier een goed oordeel over te geven
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De modelmatige waardebepaling	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR-NEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Verbeterpunt*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Verbeterpunt**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Verschillende woningen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Verschillende woningen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Zelfde woning andere kuubprijs. De verschillen zijn nog wel klein en daarmee net acceptabel. De methodiek daarentegen niet.
OORDEEL WAARDE	Eindwaarde is acceptabel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 294.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 332.000. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Met doelmatigheid en uitstraling wordt niet gerekend dus gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat wel als ondergemiddeld, maar wellicht nog te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoop aan zittende huurder.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is een slechte woning en ook op die manier gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 420.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt te hoog.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde grond nakijken.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Voorwaarde niet bekend
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwingen wijzen de juistheid van de WOZ-waarde aan.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Voorwaarde niet bekend
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog geen onderbouwingen. Advies aanpassen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	KF 10, dit object bestaat nog wel maar door verbouwing verdwijnt het
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	KF 10, 2000 100 /m2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	KF 10 668 125/m2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	KF 10 89 250 /m2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet aannemelijk gelet op [2B].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	Sluit aan op verkoopcijfer
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Organisatie	Actueel oordeel op website	Algemeen oordeel juni 2018
Aa en Hunze	5	5
Aalburg	3	3
Aalsmeer	4	4
Aalten	3	3
Achtkarspelen	5	4
Alblasserdam	3	3
Albrandswaard	3	3
Alkmaar	3	3
Almelo	4	4
Almere	4	4
Alphen aan den Rijn	5	5
Alphen-Chaam	3	3
Ameland	4	4
Amersfoort	5	5
Amstelveen	4	4
Amsterdam	3	3
Apeldoorn	3	3
Appingedam	4	4
Arnhem	3	3
Assen	4	4
Asten	3	3
Baarle-Nassau	4	4
Baarn	4	4
Barendrecht	3	3
Barneveld	5	5
Bedum	4	4
Beek	3	3
Beemster	4	4
Beesel	3	3
BEL Combinatie	3	3
Belastingen Bollenstreek	3	3
Belastingen SWW	2	2
Belastingensamenwerking Gouwe-Rijnland	4	4
Belastingensamenwerking Oost-Brabant	4	4
Belastingensamenwerking Rivierenland	3	3
Belastingensamenwerking West-Brabant	4	4
Bellingwedde	4	4
Berg en Dal	4	4
Bergeijk	5	5
Bergen (L)	3	3
Bergen (NH)	3	3
Bergen op Zoom	4	4
Berkelland	4	4
Bernheze	2	2
Best	4	4
Beuningen	4	4
Beverwijk	3	3

BghU	3	3
Binnenmaas	3	3
Bladel	4	4
Blaricum	3	3
Bloemendaal	4	4
Bodegraven-Reeuwijk	4	4
Boekel	4	4
Borger-Odoorn	4	4
Borne	4	4
Borsele	2	3
Boxmeer	4	4
Boxtel	4	4
Breda	4	4
Brielle	3	3
Bronckhorst	4	4
Brummen	3	3
Brunssum	3	3
BsGW	3	3
Bunnik	4	4
Bunschoten	3	3
Buren	3	3
Capelle aan den IJssel	5	5
Castricum	4	4
Cocensus	3	3
Coevorden	5	5
Cranendonck	4	4
Cromstrijen	3	3
Cuijk	4	4
Culemborg	3	3
Dalfsen	3	3
Dantumadiel	3	3
De Bilt	3	3
De Fryske Marren	4	4
De Kompanjie	4	4
De Marne	5	5
De Ronde Venen	3	3
De Wolden	5	5
Delft	4	4
Delfzijl	4	4
Den Haag	4	4
Den Helder	3	3
Deurne	4	4
Deventer	3	3
Diemen	4	4
Dienst Dommelvallei	4	4
Dinkelland	4	4
Doesburg	4	4
Doetinchem	5	5
Dongen	4	4
Dongeradeel	3	3

Dordrecht	2	2
DOWR (Dev, Olst-Wijhe, Raalte)	3	3
Drechterland	2	2
Drimmelen	4	4
Dronten	3	3
Druten	4	4
Duiven	4	4
Echt-Susteren	3	3
Edam-Volendam	4	4
Ede	4	4
Eemnes	3	3
Eemsmond	3	3
Eersel	4	4
Eijsden-Margraten	3	3
Eindhoven	3	3
Elburg	4	4
Emmen	2	2
Enkhuizen	2	2
Enschede	4	4
Epe	4	4
Ermelo	4	4
Etten-Leur	4	4
Ferwerderadiel	3	3
Franekeradeel	4	4
GBKZ	4	4
GBLT	3	3
Geertruidenberg	4	4
Geldermalsen	3	3
Geldrop-Mierlo	4	4
Gemeentebelastingen Amstelland	4	4
Gemeentebelastingen Drechtsteden	2	2
Gemeentelijk Belastingkantoor Twente	4	4
Gemert-Bakel	4	4
Gennep	3	3
Giessenlanden	5	5
Gilze en Rijen	4	4
Goeree-Overflakkee	3	3
Goes	2	3
Goirle	4	4
Gooise Meren	4	4
Gorinchem	5	5
Gouda	4	4
Grave	5	4
Groningen	4	4
Grootegast	5	5
Gulpen-Wittem	3	3
Haaksbergen	4	4
Haaren	4	4
Haarlem	2	2
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	4	4

Haarlemmermeer	3	3
Halderberge	4	4
Hardenberg	3	3
Harderwijk	4	4
Hardinxveld-Giessendam	3	3
Haren	4	4
Harlingen	4	4
Hatter	5	5
Heemskerk	4	4
Heemstede	4	4
Heerde	2	2
Heerenveen	5	5
Heerhugowaard	3	3
Heerlen	3	3
Heeze-Leende	5	5
Heiloo	4	4
Hellendoorn	4	4
Hellevoetsluis	3	3
Helmond	5	5
Hendrik Ido Ambacht	2	2
Hengelo (O)	4	4
s-Hertogenbosch	3	3
Het Bildt	5	5
Heumen	4	4
Heusden	4	4
Hillegom	3	3
Hilvarenbeek	4	4
Hilversum	4	4
Hof van Twente	4	4
Hollands Kroon	4	4
Hoogeveen	5	5
Hoogezand-Sappemeer	3	3
Hoorn	3	3
Horst aan de Maas	5	5
Houten	4	4
Huizen	5	5
Hulst	2	3
IJsselstein	3	3
Kaag en Braassem	4	4
Kampen	4	4
Kapelle	2	3
Katwijk	4	4
Kerkrade	3	3
Koggenland	4	4
Kollumerland c.a.	3	3
Korendijk	3	3
Krimpen aan den IJssel	4	4
Krimpenerwaard	3	3
Laarbeek	4	4
Landerd	4	4

Landgraaf	3	3
Landsmeer	3	3
Langedijk	3	3
Lansingerland	3	3
Laren	3	3
Leek	4	4
Leerdam	4	4
Leeuwarden	3	3
Leeuwarderadeel	5	5
Leiden	4	4
Leiderdorp	4	4
Leidschendam-Voorburg	4	4
Lelystad	4	4
Leudal	3	3
Leusden	3	3
Lingewaal	3	3
Lingewaard	3	3
Lisse	3	3
Littenseradiel	3	3
Lochem	4	4
Loon op Zand	4	4
Lopik	4	4
Loppersum	4	4
Losser	4	4
Maasdriel	3	3
Maasgouw	3	3
Maassluis	4	4
Maastricht	3	3
Marum	5	5
Medemblik	3	3
Meerinzicht	4	4
Meerssen	3	3
Meierijstad	3	3
Menameradiel	5	5
Menterwolde	5	5
Meppel	4	4
Middelburg	4	4
Midden-Delfland	4	4
Midden-Drenthe	5	5
Midden-Groningen	3	3
Mill en St. Hubert	4	4
Moerdijk	4	4
Molenwaard	3	3
Montferland	5	5
Montfoort	3	3
Mook en Middelaar	3	3
Munitax	4	4
Neder-Betuwe	5	5
Nederweert	3	3
Neerijnen	3	3

Nieuwegein	3	3
Nieuwkoop	3	3
Nijkerk	3	3
Nijmegen	3	3
Nissewaard	4	4
Noord-Beveland	4	4
Noordelijk Belastingkantoor	4	4
Noordenveld	4	4
Noordoostpolder	5	5
Noordwijk	3	3
Noordwijkerhout	4	4
Nuenen c.a.	4	4
Nunspeet	4	4
Nuth	3	3
Oegstgeest	4	4
Oirschot	4	4
Oisterwijk	4	4
Oldambt	4	4
Oldebroek	5	5
Oldenzaal	4	4
Olst-Wijhe	3	3
Ommen	3	3
Onderbanken	3	3
Oost Gelre	4	4
Oosterhout	4	4
Ooststellingwerf	3	3
Oostzaan	3	3
Opmeer	4	4
Opsterland	3	3
Oss	4	4
Oud-Beijerland	3	3
Oude IJsselstreek	4	4
Ouder-Amstel	4	4
Oudewater	4	4
Overbetuwe	4	4
Papendrecht	2	2
Peel en Maas	3	3
Pekela	4	4
Pijnacker-Nootdorp	3	3
Purmerend	5	5
Putten	5	5
Raalte	3	3
Regionale Belasting Groep	4	4
Reimerswaal	2	3
Renkum	3	3
Renswoude	4	4
Reusel-De Mierden	4	4
Rheden	4	4
Rhenen	4	4
Ridderkerk	3	3

Rijnwaarden	4	4
Rijssen-Holten	5	5
Rijswijk	2	2
Roerdalen	3	3
Roermond	3	3
Roosendaal	4	4
Rotterdam	3	3
Rozendaal	5	5
Rucphen	4	4
SaBeWa Zeeland	2	2
Schagen	4	4
Scherpenzeel	3	3
Schiedam	4	4
Schiermonnikoog	4	4
Schinnen	3	3
Schouwen-Duiveland	4	4
SED-samenwerking		
Simpelveld	3	3
Sint Anthonis	3	3
Sint-Michiëlsgestel	4	4
Sittard-Geleen	3	3
Sliedrecht	2	2
Slochteren	3	3
Sluis	2	3
Smallingerland	4	4
Soest	4	4
Someren	4	4
Son en Breugel	4	4
Stadskanaal	4	4
Staphorst	5	5
Stede Broec	2	2
Steenbergen	4	4
Steenwijkerland	3	3
Stein	3	3
Stichtse Vecht	2	2
Strijen	3	3
Súdwest-Fryslân	4	4
SV Bel Walcheren en Schouwen-Duiveland	4	4
SVHW	3	3
Ten Boer	4	4
Terneuzen	2	3
Terschelling	4	4
Test	2	4
Texel	2	2
Teylingen	3	3
Tholen	2	3
Tiel	3	3
Tilburg	3	3
Tubbergen	4	4
Twenterand	4	4

Tynaarlo	5	5
Tytsjerksteradiel	3	3
Uden	4	4
Uitgeest	4	4
Uithoorn	4	4
Urk	4	4
Utrecht	3	3
Utrechtse Heuvelrug	2	2
Vaals	3	3
Valkenburg aan de Geul	3	3
Valkenswaard	4	4
Veendam	4	4
Veenendaal	5	5
Veere	4	4
Veldhoven	4	4
Velsen	4	4
Venlo	3	3
Venray	4	4
Vianen	4	4
Vlaardingen	4	4
Vlagtwedde	4	4
Vlieland	4	4
Vlissingen	4	4
Voerendaal	3	3
Voorschoten	4	4
Voorst	5	4
Vught	4	4
Waadhoeke	4	4
Waalre	4	4
Waalwijk	4	4
Waddinxveen	4	4
Wageningen	5	5
Wassenaar	4	4
Waterland	5	5
Weert	3	3
Weesp	2	2
Werkendam	3	3
West Maas en Waal	3	3
Westerveld	4	4
Westervoort	5	5
Westerwolde	4	4
Westland	5	5
Weststellingwerf	3	3
Westvoorne	5	5
Wierden	5	5
Wijchen	4	4
Wijdmeren	2	2
Wijk bij Duurstede	3	3
Winsum	5	5
Winterswijk	4	4

Woensdrecht	4	4
Woerden	4	4
Wormerland	3	3
Woudenberg	3	3
Woudrichem	3	3
Zaanstad	4	4
Zaltbommel	4	4
Zandvoort	4	4
Zederik	3	3
Zeewolde	4	4
Zeist	3	3
Zevenaar	4	4
Zoetermeer	4	4
Zoeterwoude	4	4
Zuidhorn	5	5
Zuidplas	4	4
Zundert	4	4
Zutphen	4	4
Zwartewaterland	4	4
Zwijndrecht	2	2
Zwolle	3	3

Algemeen oordeel nov 2017	Algemeen oordeel juni 2017	Algemeen oordeel nov 2016	Algemeen oordeel juni 2016
	5	5	5
	3	3	3
	4	4	4
	3	3	5
	4	5	5
	3	3	3
	3	3	3
	3	3	3
	4	4	4
	4	4	4
	5	5	5
	4	4	4
	4	4	4
	5	5	5
	4	4	4
	3	3	3
	3	3	3
	4	4	4
	3	3	2
	4	4	4
	3	3	3
	4	4	4
	4	4	4
	3	3	3
	5	4	4
	4	4	3
	3	3	3
	4	3	3
	3	3	3
	1	4	4
	2	2	
	4	4	3
	4	4	3
	3	3	3
	4	4	4
	4	4	4
	4	4	4
	5	5	5
	3	3	3
	3	3	3
	4	4	4
	4	3	2
	2	2	2
	4	3	3
	4	4	4
	3	3	3

3				
3		3		3
4		4		4
1		3		4
4		4		4
4		3		3
4		4		3
4		4		4
4		4		4
3		2		2
4		2		2
4		4		4
4		3		3
3		3		3
4		4		4
2		2		3
3		3		3
3		3		3
4		4		4
3		3		4
3		3		3
5		5		5
4		4		4
3		3		3
5		4		4
4		4		4
3		3		3
4		4		4
3		3		3
3		3		4
4		4		4
3		3		3
4		4		4
3		3		3
4		4		4
3		3		4
5		5		5
3		3		2
5		5		5
3		3		3
4		4		4
4		4		4
3		3		3
4		4		3
3		3		3
4		4		4
4		4		4
4		4		4
4		4		4
4		4		2
5		5		5
4		4		4
5		5		5

3	3	4	4
3	3	3	3
2	2	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
1	3	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
2	2	2	2
2	2	3	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	5	5	5
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3		
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	3	3
3	2	2	2
4	4	4	4
4	3	2	2
5	4	4	4
4	3	3	3
4	4	4	5
4	4	4	4
5	5	5	5
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
2	2	3	3
4	4	4	4

3	3	3	3
4	4	4	4
3	4	4	4
4	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
2	3	3	4
5	5	5	4
3	3	3	3
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
3	3	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	3
5	5	5	4
3	3	3	3
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
5	5	5	5
3	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	4
3	2	2	2
4	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3

3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
1	3	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	4
3	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
3	3	3	3
4			
3	3	3	3
1			
5	5	5	5
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
3	3	3	3
3	3	2	2
4	4	4	4
5	5	5	4
3	3	3	3
3	3	3	3

3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
5	5	5	5
3	3	3	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	3	3	3
3	3	3	3
4	3	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	3	5
3	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	4	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	4	2
4	4	3	3
3	3	3	3
4	4	4	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	4	4
3	3	3	3
4	3	3	4
3	3	2	2
5	5	5	5
5	5	5	5
3	3	3	4
3	3	3	3
3	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3

4	4	4	4
5	5	5	5
2	2	3	3
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
2	2	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
3	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	4	4
3	3	3	3
3	2	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	3	3
5	5	5	4
2	2	3	4
4	4	4	4
3	3	3	4
3	3	3	3
1	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	2	2	2
4	3	3	3
4	4	4	4
2	2	2	2
3	3	3	4
3	2	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4

5	5	5	5
3	3	4	4
4	4	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
2	2	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
4	5	5	5
4	3	3	4
5	5	5	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	3	3	3
4	4	4	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
5	5	5	5
4	3	3	3
5	5	5	4
3	3	3	3
1	2	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
5	5	5	4
3	3	4	3
5	5	5	5
5	5	5	4
4	4	4	4
2	2	3	3
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4

4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
4	3	3	3
5	5	5	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	4	4
3	3	3	3

Algemeen oordeel nov 2015	Algemeen oordeel juni 2015	Algemeen oordeel nov 2014	Algemeen oordeel juni 2014
	5	5	5
	3	3	3
	4	4	4
	4	5	5
	5	5	5
	3	3	3
	3	3	3
	3	4	4
	4	4	4
	2	2	3
	5	5	5
	3	3	3
	4	4	4
	5	5	5
	4	4	4
	3	3	3
	3	3	2
	4	4	3
	2	2	2
	4	4	3
	3	3	3
	4	4	4
	4	4	4
	3	3	3
	4	4	4
	3	3	3
	3	3	2
	3	3	3
	3	2	5
	4	4	3
	3	3	3
	3	3	2
	3	3	3
	3	2	3
	4	4	4
	4		
	4	4	4
	3	3	2
	3	4	4
	3	3	3
	2	4	4
	2	4	4
	3	4	4
	4	4	3
	3	3	3

3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3
4	4	4	4
3	2	2	2
3	3	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
2	2	2	4
3	2	3	3
4	4	4	4
3	3	3	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	5	5
3	3	3	3
3	3		
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	2	2
5	5	5	5
4	4	3	3
3	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
3	3	2	2
4	2		
4	4		
5	5	5	5
2	4	4	4
5	5	5	5
3	3	3	3
4	4	3	3
4	4	4	4
3	2	2	2
3	3	2	2
3	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
2	2	2	2
5	5	5	5
3	5	5	5
5	5	5	5

4	4	4	4
3	3	5	5
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	3	3
3	4	4	4
3	3	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
3	4	4	3
4	4	4	4
2	2	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	3	3
5	5	5	5
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	2	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	3	3
2	2	2	4
4	4	4	4
4	4	5	5
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	3	3
5	5	5	5
3	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	4	4	4
4	4	4	4

3	3	3	3
3	3	3	3
3	2	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	2	2	2
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	2	2
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	4	3	3
5	5	5	5
4	4	3	3
4	4	4	4
3	4	4	4
2	2	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	5	5	5
5	5	5	5
2	2	2	2
3	3	3	4
4	4	3	3
4	4	4	4
2	2	2	4
3	3	2	2
3	4	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	4	4
4	4	4	3
3	3	2	2

3	3	2	2
3	3	4	4
3	3	4	4
3	3	3	3
4	4	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	4
5	5	5	5
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
2	2	2	2
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
4	3	3	3
4	4	2	2
4	4	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
3	3	2	2
4	4	4	4
3	3	2	2
5	5	5	5
3	3	5	5
3	2	2	2
5	5	5	5
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
3	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
3	3	3	2
2	4	4	4
4	4	3	3
4	4	4	4
3	3	2	2
3	3	3	3

3	4	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
3	2	3	4
4			
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	4	4
3	3	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
2	2	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
3	2	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	2	2
4	4	4	4
2	3	3	3
5	5	5	5
5	5	5	5
4	4	4	4
3			
2	2	2	4
3	3	2	2
4	4	3	3
4	4	3	3
4	4	4	4
4	2	2	2
3	3	2	2

4	4	3	3
5	5	5	5
3	3	3	3
3	3	2	2
3	3	2	2
3	3	3	3
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
2	2	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
3	4	4	4
5	5	5	5
3	4	4	4
4	3	2	2
3	3	3	3
4	4	3	3
4	4	4	5
3	3	3	3
4	4	4	4
3	5	5	5
2	2	2	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	5
3	3	3	3
2	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
2	2	2	4
3	2	2	2
4	4	4	4
2	2	4	4
4	4	4	4
2	2	2	4
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3

5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	2	2
4	2	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	2	2
3	3	5	5
3	4	5	5
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	2	2
2	2	2	2
4	4	4	4
3	2	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	2	2
3	3	3	3
5	5	5	5
4	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
3	3	4	4
4	4	4	4
3	2	4	4
2	4	4	4
3	3	3	3
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
4	4	4	4
3	3	3	3
5	5	5	5
4	4	4	4
4	4	4	4
4	4	3	3
3	3	4	4
3	3	3	2
5	5	5	5
4	4	4	4

3	3	3	3
4	4	3	3
3	3	3	3
4	4	4	3
3	3	3	3
4	4	2	2
4	4	4	4
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
2	2	2	2
4	4	3	3
4	4	4	4
3	3	3	3
4	4	4	4
4	4	3	3
4	4	3	3
4	4	4	4
4	3	3	2
4	4	4	4
3	2	4	4

Gemeente	Type onderzoek	(Start)datum Onderzoek
Alkmaar	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2016
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	5-1-2015
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	11-3-2015
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	18-12-2015
Amsterdam	Onderzoek naar de interne beheersing	13-8-2015
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	15-1-2016
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-12-2016
Amsterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	11-12-2017
Bergen (NH)	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	25-1-2018
Bernheze	Inspectie ter plaatse	13-7-2015
Bernheze	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	1-2-2016
Bernheze	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	31-3-2017
Bernheze	Inspectie ter plaatse	14-6-2017
Bernheze	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	9-4-2018
Borsele	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-2-2015
Cocensus	Onderzoek naar de interne beheersing	12-6-2015
Cocensus	Onderzoek naar de interne beheersing	10-1-2017
Den Haag	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	11-12-2014
Den Haag	Onderzoek naar de interne beheersing	8-5-2017
Den Haag	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-12-2017
Den Helder	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2016
Dordrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	26-1-2016
Dordrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	17-1-2018
Drechterland	Inspectie ter plaatse	28-4-2015
Drechterland	Inspectie ter plaatse	29-6-2016
Drechterland	Inspectie ter plaatse	2-11-2016
Drechterland	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-12-2016
Drechterland	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	11-1-2018
Gemeentebelastingen Drechtsteden	Onderzoek naar de interne beheersing	19-8-2016
Enkhuizen	Inspectie ter plaatse	29-6-2016
Enkhuizen	Inspectie ter plaatse	2-11-2016
Enkhuizen	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-12-2016

Enkhuizen	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	11-1-2018
Dordrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-1-2017
Sliedrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-1-2017
Goes	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-2-2015
Haarlem	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	23-1-2015
Haarlem	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2016
Haarlem	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2017
Haarlem	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	25-1-2018
Haarlemmermeer	Volledigheidsonderzoek	1-7-2014
Haarlemmermeer	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	23-1-2015
Haarlemmermeer	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2017
Heerde	Inspectie ter plaatse	30-3-2016
Heerde	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	5-12-2016
Heerde	Inspectie ter plaatse	22-8-2017
Heerde	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	28-11-2017
Heerhugowaard	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-1-2015
Heerhugowaard	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-1-2016
Hendrik Ido Ambacht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	17-1-2018
Hulst	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	7-12-2015
Hulst	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	5-1-2017
Hulst	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-12-2017
Kapelle	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	5-1-2017
Langedijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-1-2015
Reimerswaal	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-12-2017
Rijswijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	19-1-2016
Rijswijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	21-6-2016
Rijswijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	25-1-2017
Rijswijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	24-1-2018
Rijswijk	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	28-3-2018
Rotterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	21-12-2015
Rotterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	20-12-2016
Rotterdam	Onderzoek naar de interne beheersing	23-5-2016
Rotterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	17-5-2017

Rotterdam	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	21-12-2017
SaBeWa Zeeland	Onderzoek naar de interne beheersing	4-9-2015
SaBeWa Zeeland	Inspectie ter plaatse	30-10-2017
Sliedrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	29-1-2015
Stede Broec	Inspectie ter plaatse	29-6-2016
Stede Broec	Inspectie ter plaatse	2-11-2016
Stichtse Vecht	Volledigheidsonderzoek	13-4-2015
Stichtse Vecht	Inspectie ter plaatse	27-10-2015
Stichtse Vecht	Volledigheidsonderzoek	21-9-2015
Stichtse Vecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	29-1-2016
Stichtse Vecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	10-3-2017
Stichtse Vecht	Inspectie ter plaatse	24-8-2017
Stichtse Vecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	1-2-2018
Terneuzen	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	12-2-2015
Texel	Inspectie ter plaatse	28-1-2015
Texel	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	28-1-2015
Texel	Inspectie ter plaatse	10-2-2016
Texel	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	27-1-2017
Texel	Inspectie ter plaatse	27-9-2017
Texel	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	27-9-2017
Tholen	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	7-12-2015
Utrecht	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	15-12-2016
Utrechtse Heuvelrug	Inspectie ter plaatse	2-4-2015
Utrechtse Heuvelrug	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	17-11-2015
Utrechtse Heuvelrug	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	18-8-2016
Utrechtse Heuvelrug	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	15-12-2016
Utrechtse Heuvelrug	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	13-12-2017
Weesp	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	4-12-2015
Weesp	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	8-3-2017
Weesp	Inspectie ter plaatse	24-8-2017
Weesp	Onderzoek naar de kwaliteit van taxaties	1-2-2018
Wijdmeren	Inspectie ter plaatse	29-4-2015
Wijdmeren	Inspectie ter plaatse	24-8-2017

Document

Alkmaar 2016-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2015-01-05 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2015-03-11 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2015-12-18 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2016-01-08 Rapport Interne Beheersing
Amsterdam 2016-01-15 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2016-12-19 Rapport Kwaliteit Taxaties
Amsterdam 2017-12-11 Rapport Kwaliteit Taxaties
Bergen (NH) 2018-01-25 Rapport Kwaliteit Taxaties
Bernheze 2015-07-13 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Bernheze 2016-02-01 Rapport Kwaliteit Taxaties
Bernheze 2017-03-31 Rapport Kwaliteit Taxaties
Bernheze 2017-06-14 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Bernheze 2018-04-09 Rapport Kwaliteit Taxaties
Borsele 2015-02-12 Rapport Kwaliteit Taxaties
Cocensus 2015-10-01 Rapport Interne Beheersing
Cocensus 2017-01-10 Verslag vervolgggesprek OIB
Den Haag 2014-12-11 Rapport Kwaliteit Taxaties
Den Haag 2017-10-20 Rapport interne beheersing
Den Haag 2017-12-12 Rapport Kwaliteit Taxaties
Den Helder 2016-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Dordrecht 2016-01-26 Rapport Kwaliteit Taxaties
Dordrecht 2018-01-17 Rapport Kwaliteit Taxaties
Drechterland 2015-04-28 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Drechterland 2016-06-29 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Drechterland 2016-11-02 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Drechterland 2016-12-12 Rapport Kwaliteit Taxaties
Drechterland 2018-01-11 Rapport Kwaliteit Taxaties
Drechtsteden 2017-02-13 Rapport interne beheersing
Enkhuizen 2016-06-29 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Enkhuizen 2016-11-02 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Enkhuizen 2016-12-12 Rapport Kwaliteit Taxaties

Enkhuizen 2018-01-11 Rapport Kwaliteit Taxaties
GB Drechtsteden 2017-02-13 Rapport Kwaliteit Taxaties
GB Drechtsteden 2017-02-13 Rapport Kwaliteit Taxaties
Goes 2015-02-12 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlem 2015-01-23 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlem 2016-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlem 2017-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlem 2018-01-25 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlemmermeer 2015-01-16 Rapport Volledigheidsonderzoek
Haarlemmermeer 2015-01-23 Rapport Kwaliteit Taxaties
Haarlemmermeer 2017-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Heerde 2016-03-30 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Heerde 2016-12-05 Rapport Kwaliteit Taxaties
Heerde 2017-08-22 Rapport Inspectie Ter Plaatse
Heerde 2017-11-28 Rapport Kwaliteit Taxaties
Heerhugowaard 2015-01-19 Rapport Kwaliteit Taxaties
Heerhugowaard 2016-01-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Hendrik Ido Ambacht 2018-01-17 Rapport Kwaliteit Taxaties
Hulst 2015-12-07 Rapport Kwaliteit Taxaties
Hulst 2017-01-05 Rapport Kwaliteit Taxaties
Hulst 2017-12-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Kapelle 2017-01-05 Rapport Kwaliteit Taxaties
Langedijk 2015-01-19 Rapport Kwaliteit Taxaties
Reimerswaal 2017-12-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rijswijk 2016-01-19 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rijswijk 2016-06-21 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rijswijk 2017-01-25 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rijswijk 2018-01-24 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rijswijk 2018-03-28 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rotterdam 2015-12-21 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rotterdam 2016-12-20 Rapport Kwaliteit Taxaties
Rotterdam 2016-12-23 Rapport Interne Beheersing
Rotterdam 2017-05-17 Rapport Kwaliteit Taxaties

Rotterdam 2017-12-21 Rapport Kwaliteit Taxaties
SABEWA 2015-10-22 Rapport Interne Beheersing
SaBeWa Zeeland 2017-10-30 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Sliedrecht 2015-01-29 Rapport Kwaliteit Taxaties
Stede Broec 2016-06-29 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Stede Broec 2016-11-02 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Stichtse Vecht 2015-09-03 Rapport Volledigheid
Stichtse Vecht 2015-10-27 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Stichtse Vecht 2015-11-03 Verslag van bevindingen Volledigheid
Stichtse Vecht 2016-01-29 Rapport Kwaliteit Taxaties
Stichtse Vecht 2017-03-10 Rapport Kwaliteit Taxaties
Stichtse Vecht 2017-08-24 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Stichtse Vecht 2018-02-01 Rapport Kwaliteit Taxaties
Terneuzen 2015-02-12 Rapport Kwaliteit Taxaties
Texel 2015-01-28 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Texel 2015-01-28 Rapport Kwaliteit Taxaties
Texel 2016-02-10 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Texel 2017-01-27 Rapport Kwaliteit Taxaties
Texel 2017-09-27 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Texel 2017-09-27 Rapport Kwaliteit Taxaties
Tholen 2015-12-07 Rapport Kwaliteit Taxaties
Utrecht 2016-12-15 Rapport Kwaliteit Taxaties
Utrechtse Heuvelrug 2015-04-02 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Utrechtse Heuvelrug 2015-11-17 Rapport Kwaliteit Taxaties
Utrechtse Heuvelrug 2016-08-18 Rapport Kwaliteit Taxaties
Utrechtse Heuvelrug 2016-12-15 Rapport Kwaliteit Taxaties
Utrechtse Heuvelrug 2017-12-13 Rapport Kwaliteit Taxaties
Weesp 2015-12-04 Rapport Kwaliteit Taxaties
Weesp 2017-03-08 Rapport Kwaliteit Taxaties
Weesp 2017-08-24 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Weesp 2018-02-01 Rapport Kwaliteit Taxaties
Wijdmeren 2015-04-29 Rapport Inspectie Ter Plaatsse
Wijdmeren 2017-08-24 Rapport Inspectie Ter Plaatsse

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Reimerswaal	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	20 december 2017	
Datum rapport:	3 januari 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Medewerker Waarderen A
	[naam]	Medewerker Waarderen A
	[naam]	Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. De primaire en secundaire kenmerken verdienen binnen het samenwerkingsverband meer aandacht.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat in de overstap naar oppervlakte registratie aandacht zal zijn voor de kwaliteit van de primaire kenmerken.	

Toelichting op dit oordeel:

De medewerkers van SaBeWa zijn kundig en de kwaliteitscontroles borgen in principe in voldoende mate de kwaliteit van de taxaties. De kwaliteit van de kenmerken waren voorheen redelijk tot goed voor de gemeente Reimerswaal, waar nu nog de vruchten van worden geplukt. Daarom hebben we dit onderdeel als “aandachtspunt” beoordeeld.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepieldatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria De	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
	reden hiervoor is dat u de vragenlijst kwaliteit taxaties nog niet heeft ingevuld.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	14
7. Courante niet-woningen.....	22
8. Incourante niet-woningen	29
9. Agrarische objecten.....	32
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	44
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	46

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Het samenwerkingsverband waar de gemeente Reimerswaal onderdeel vanuit maakt, waardeert conform de gestelde uitgangspunten. We hebben geconstateerd dat de betrokken medewerkers kundig zijn en als ze in de gelegenheid zijn om een object te bekijken als gevolg van een signaal uit één van de reguliere processen dan worden de objectkenmerken vaak gewijzigd (zo bleek ook uit onze deelwaarneming). Dit geldt echter alleen voor deze objecten. Knelpunt is de wijze waarop de registratie van zowel de primaire als de secundaire kenmerken actueel blijft of wordt. Daarnaast voldoet SaBeWa op dit moment niet aan de eis om eens per vijf jaar alle objecten te controleren. Per aangesloten gemeente verschilt het beeld, afhankelijk van het eerdere instapniveau. De laatste jaren is vanuit de Waarderingskamer aandacht gevraagd voor het actueel houden van de registratie. Dit heeft nog niet geleid tot het gewenste niveau. Er is inmiddels uitvoering gegeven aan het plan van aanpak, echter de voortgang hiervan is "SaBeWa-breed" nog niet ver gevorderd. Bij de gemeente Reimerswaal is nog niet daadwerkelijk begonnen met de optimalisatie.

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	17 oktober 2107
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?	8,5%
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?	6,3%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet bekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Op basis van WOZ360 is een aselechte steekproef genomen.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De conclusie dat Hulst het minst goed is
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De optimalisatiewerkzaamheden zijn gestart in Hulst. SaBeWa heeft een plan van aanpak opgesteld. Naast de controles als gevolg van de uitvoering van de permanente processen wordt als eerste Hulst geoptimaliseerd met behulp van een 3D-controle. Uit deze controle is echter gebleken dat er nog geen aanvang is genomen met de optimalisatiewerkzaamheden en dat deze in onvoldoende mate er voor zorgen dat de secundaire kenmerken in overeenstemming komen met de straatwerkelijkheid.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	17 oktober 2107	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Nu wordt voor alle gemeenten op basis van de 3D-meting de vergunningsvrije bouw inzichtelijk gemaakt. Dit is echter eenmalig uitgevoerd door SaBeWa.

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	SaBeWa heeft de intentie uitgesproken om op de ingeslagen weg door te gaan. Deze wijze is echter niet voldoende om te voldoen aan de onze eisen, namelijk dat de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	17%	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	40%	
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	30% van onze voorselectie wijkt af van wat externe bronnen aangeven over de inhoud. Registratie wel volledig en logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Een aantal zijn gecontroleerd met behulp van WOZ360. De registratie bij de gemeente sluit beter aan bij de werkelijkheid dan wat de externe bron vermeld. Wel valt bij de paar geselecteerde objecten op dat er dubbeltellingen lijken te ontstaan, wanneer er sprake is van een aanbouw of dakopbouw.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	17% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Reel percentage.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	17%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Reëel percentage	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	13% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De steekproef laat zien dat bij de meeste vraagprijzen de registratie aansluit bij de werkelijkheid.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	22% is als beneden gemiddeld geregistreerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afhankelijk van bouwjaar van de woning en leeftijd van de eigenaar/bewoner, wordt hier op geregistreerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Deze score is goed. De geselecteerde woningen sluiten qua registratie aan bij de vraagprijgegevens (foto's).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	30% van de 'oudere' verkopen staat nog als beneden gemiddeld geregistreerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier gaat nog actief op geacteerd worden. Tot op heden is dit nog niet gedaan.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Logische en volledige vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Vanuit de permanente processen worden de gegevens gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Veel variatie in secundaire kenmerken.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken worden vooral gebruikt om de factor en/of huurwaarde te beïnvloeden. Uitstraling wordt gebruikt voor het beïnvloeden van de de kapitalisatiefactor.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Logische en complete vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alleen vanuit de permanente processen. De objecten in bezwaar zijn bezocht door de taxateurs.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Logische en bijna complete vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Een aantal bouwjaren ontbreken. Deze worden nog gecontroleerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is (nog) niet naar behoren Naast de reguliere processen worden er nog in onvoldoende mate controles uitgevoerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Inhoud en oppervlakte onderdelen. De staat van onderhoud en voorzieningen.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Het verzamelen van inlichtingen hebben we via web-tool geautomatiseerd om zodoende portiekosten en verwerkingstijd te besparen. Daarnaast is de beschikbaarheid beter geborgd. Dit was de belangrijkste uitkomst uit een het Leanproces PMA wat we de 1e helft van 2016 hebben uitgevoerd. Als gevolg van de invoering BRK medio 2016 hebben we de verandering	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	pas in het 2e kwartaal van 2017 kunnen uitvoeren.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit gebeurt niet door tijdsgebrek
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Waar bekend vanuit het inlichtingenformulier, wordt dit gemuteerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	15%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt actief gecontroleerd op de vraagprijzen. De afwijkingen zijn middels een steekproef gecontroleerd. Voor de afwijkingen is een passende verklaring gegeven.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	18%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt actief gecontroleerd op de vraagprijzen. De afwijkingen zijn middels een steekproef gecontroleerd. Voor de afwijkingen is een passende verklaring gegeven.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Ja	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-	2,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-	3,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,1%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	-	1,00	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	-	1,00		
Ratio 1e helft 2017	-	0,98		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,96	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,99		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet bekend	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Vragenlijst nog niet ingevuld	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Niet bekend	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Niet bekend	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen	Niet bekend	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?		

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio A (0,995), Ratio B (0,998)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Marktanalyse wordt continu en goed uitgevoerd. Hier is veel aandacht voor.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	7% heeft een afwijkende ratio,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	6 % heeft een afwijkende ratio	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6% wijkt af van de gemiddelde marktontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Een aantal woningen blijft qua waardeontwikkeling wat achter.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	10% wijkt af van de gemiddelde marktontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Sommige categorieën stijgen meer dan gemiddeld. Dit sluit aan bij de huidige markt verwachtingen.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	11% van de woningen blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alles is modelmatig gewaardeerd.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Prima lijn in te ontdekken. Er wordt wat meer gemuteerd op de objecten waar een marktcijfer van bekend is.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van meer kennis over deze objecten dan over de niet verkochte woningen.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Lijkt af en toe voor te komen (nieuwe woningen met afwijkende registraties).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In uitzonderlijke gevallen zal dit voorkomen.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	3,6% wijkt af in onze analyse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd, prima kengetal.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen worden modelmatig gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Er is een gestaffeld grondmodel beschikbaar waarmee wordt gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Per groep worden tijdens het modelmatig waarderen de drie beste onderbouwingen geselecteerd. Hierin moet de taxateur een bewuste keuze maken.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Doordat in het waarderingsproces dit groep voor groep wordt gedaan, hoeft er geen aparte controle nog plaats te vinden achteraf.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Geen

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	777
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	476
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-9-2014 t/m 16-11-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	136
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	131
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	8881

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Prima score	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zie opmerkingen hierboven	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	Voldoende	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Proces voor inlichtingformulieren evenals PMA woningen geautomatiseerd via web-tool. Beperkt	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Bij leegstand en mutaties in het gebruik worden inlichtingen opgevraagd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Nee
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Bij verkoop worden inlichtingen opgevraagd (koop inlichtingenformulier).
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via iWoz worden de vraagprijzen binnengehaald en betrokken bij de waardering.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via internet worden gegevens verzameld en via iWoz.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Bij leegstand worden inlichtingen verzameld.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een matrix. Deze is tijdens de inspectie getoond in de software.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Deze worden getoetst aan het model.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante markt informatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	De resultaten van de permanente marktanalyse laten een redelijk beeld zien (ratio's). Het aantal cijfers is laag, waardoor een volledige analyse lastig is.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden verwerkt.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Bij leegstand en mutaties in het gebruik worden inlichtingen opgevraagd.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Niet bekend	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Vragenlijst nog niet ingevuld	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Niet bekend	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Niet bekend	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Niet bekend	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Type bedrijf en locatie.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	-
VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door het beknopte model van de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4Value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	-
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	-
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken. Via de kenmerken vindt het object zijn weg naar de matrix.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Aan de hand van de objectkenmerken.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	-

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Er ligt een begrijpelijke relatie tussen de WOZ-waarden en de beperkte set vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden betrokken bij de waardering.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Prima ratio's.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Bij de geselecteerde objecten sluit de WOZ-waarde aan op de gekapitaliseerde huurprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt ook veel aandacht aan besteed.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Normale waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit ligt in lijn met de verwachting.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven gelijk in waarde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Mooie spreiding van de kapitalisatiefactoren. Ook geen extreem lage of hoge	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	factoren aangetroffen.	
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Logische spreiding.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit kan ook niet anders, omdat via het model wordt gewaardeerd.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen		-0,7%
Waardeontwikkeling kantoren		-1,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte		1,2%
Waardeontwikkeling winkels		0,6%
Waardeontwikkeling horeca		0,7%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-
Waardeontwikkeling ander incurant	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de permanente processen zijn de kenmerken gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Ja.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast.
Zijn deze controles vastgelegd?	Nee

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bijna geen functionele afschrijving boven de 20%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De FA is overgenomen van voorgaand jaar. Daar waar stevig wordt afgeschreven, wordt de waardering gecontroleerd. De bezettingsgraad is bij bezwaar opgevraagd.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	De kengetallen van de taxatiewijzer zijn toegepast.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Daling van 3,5%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Logische waardeontwikkeling.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Niet gevraagd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-	-0,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alleen vanuit de permanente processen. De objecten in bezwaar zijn bezocht door de taxateurs.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	-
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	-
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	De kengetallen uit de taxatiewijzer zijn overgenomen. Er zijn veel dummy onderdelen (A0000300). Deze worden onder andere gebruikt voor de erfverharding.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het plan is om deze om te zetten naar het beschikbare archetype.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	45% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit komt vooral voor bij de objecten met relatief lage WOZ-	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
	waarden. Gevraagd of er ook een bedrijvencontrole wordt gedaan.	
Reactie gemeente	In 2015 is nog een grootschalige controle uitgevoerd.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	45% van de objecten blijft in waarde gelijk.	
Reactie gemeente	Dit komt door de relatief lage WOZ-waarden van veel objecten. Na de waardering blijft de totaalwaarde gelijk.	Voldaan aan criteria

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Inhoud berekening gedaan met WOZ360, 256 m3, registratie is 260 m3.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat terecht als beneden gemiddelde woning geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Met aanbouw verschilt de inhoud. WOZ360 komt op 350 m3. Lijkt dat aanbouw dubbel is meegenomen, in de woning en als apart onderdeel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat ten onrechte op beneden gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Som van de woning, dakopbouw en aanbouw is ruim 600 m3, meting via WOZ360 is 450m3.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht beneden gemiddeld geregistreerd. Ligging staat alleen bij deze woning op 2, de rest (behalve nummer [2] aan de overkant), staat op gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht als gemiddelde woning geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is een slooppand of ernstig te verbouwen pand. Recent is dit aangepast naar 1-tjes.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Gedateerde woning, keuken ziet er wel goed uit. Vraag of dit terecht is. Lastige woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Lijkt na het deels opknappen een gemiddelde woning, zo staat deze ook geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels verlaagd naar € 90.000,-.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Gebeld door medewerker wat er aan de hand is. Makelaar vraagt € 699.000,- , de lagere vraagprijs is in opdracht van de bank. De WOZ-waarde is terecht hoger.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs in *4Woz staat nog ruim boven de 6 ton.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht bovengemiddelde woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Omdat StufWOZ van 1-1-2016 is, komt deze combinatie in onze viewer terecht. Het is bij de gemeente een gebruikscode 10.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Zit weinig lijn in de kapfactoren. Terwijl het ogenschijnlijk één liggingsgebied betreft. De lage factor voor het pand van de voormalige [onderneming] is opgehoogd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken worden gebruikt om de waarde te beïnvloeden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraaghuur ligt ruim boven huidig contract.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Veel variatie in kapitalisatiefactoren. Ligt aan de bouwwijze.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Veel variatie in kapitalisatiefactoren. Ligt aan de bouwwijze.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Kweekvijver heeft geen bouwjaar. Is ook niet zo van belang. De opstal heeft wel een bouwjaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bouwjaar ontbreekt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bouwjaar ontbreekt.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bouwjaar ontbreekt. Dit zijn er best wel veel. Blijkt dat deze wel beschikbaar zijn in voorgaande tijdvakken! Dit wordt nader uitgezocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de vraaghuur ligt in lijn met de WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is verschil in grootte, wat invloed heeft op de factor.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Ligt keurig is lijn met vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een afwijkend object t.o.v. andere panden aan de [straat 1]. Factor is op 13-12-2017 nog verlaagd naar 10.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt nog op afgeschreven functioneel. Speeltheek lijkt te zijn gerenoveerd. Niet helder of het [1] is. De cyclo laat zien dat er waarschijnlijk niet is gerenoveerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Prima waardering met TIOX
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Eenvoudig hokje. Waarde terecht laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Is verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt nog agrarisch te zijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Is ook nog agrarisch!
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Meting uit GIS sluit keurig aan bij registratie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Bij een 15 tal objecten missen bouwjaren. Het blijkt dat die in voorgaande tijdvakken wel beschikbaar zijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rijswijk

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 19 januari 2016

Datum rapport: 16 februari 2016

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: Medewerker Beleidsuitvoering II

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Door problemen met de automatisering heeft de gemeente de objectkenmerken onvoldoende kunnen optimaliseren.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepieldatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	De uniformering van de bruikbaarheidscode 00 en 01 verdient aandacht Wijzigingen na aankoop dienen in de objectkenmerken tot uitdrukking te komen en vervolgens dient op basis daarvan de nieuwe waarde te worden gegenereerd.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog extra aandacht besteedt aan de aansluiting van de taxaties op marktniveau en eventueel domino-effect	
Taxatieverslagen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Woningen	11
7. Incourante niet-woningen.....	18
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	21
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:.....	27

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden. Dit komt omdat u teveel overrules heeft geplaatst.

Aangezien het op orde brengen van de onderlinge waardeverhoudingen niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Daarnaast hebben wij tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

We verwachten een plan van aanpak waarin u beschrijft hoe u de primaire en secundaire kenmerken gaat optimaliseren zodat het aantal overrules substantieel kan worden verminderd en er weer sprake is van een modelmatige waardebeoordeling.

We verwachten voor 1 april 2016 een plan van aanpak om de primaire en secundaire kenmerken en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen te optimaliseren.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen zijn geoptimaliseerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Geen echt onderzoek uitgevoerd is een continu proces
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	29972
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	94,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	31605
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeente heeft de objectkenmerken onderzocht in het kader van de BAG-WOZ koppeling en de invoering van de BGT
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Nagenoeg alle
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat er een aantal pand-id's dubbel in de bestanden zitten
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Er is vooroverleg geweest met [woningcorporatie 1] en het overleg is nu opgestart met [woningcorporatie 2]

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijisgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt de gehele groep of het gehele complex nagelopen
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt de gehele groep of het gehele complex nagelopen

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt de gehele groep of het gehele complex nagelopen
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt de gehele groep of het gehele complex nagelopen
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Met behulp van mutatiedetectie door Neo
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Mutatiedetectie jaarlijks voor de vergunningsvrije bouw. De gemeente is aan het overwegen om over te stappen naar taxeren op gebruiksoppervlakte. Voor de secundaire kenmerken op basis van de permanente processen.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Recordsoort 25 wordt niet geleverd omdat de gemeente binnen de module van OrtaX deze mogelijkheid niet heeft afgenomen	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Nagenoeg geen verschillen in de bouwjaren. Veel verschillen in de inhoud. Is er een onderzoek gedaan naar de juistheid van de primaire kenmerken?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Nee, tot op heden niet	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 3,2% van alle woningen wijken af van gemiddeld	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Slechts 2,7% van alle woningen wijken af van gemiddeld	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Geen geboortedata dus geen controle kunnen uitvoeren	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Geen enkele overeenkomst	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De laatste drie maanden is als gevolg van de systeemconversie er voor gekozen om alleen te overrulen op eindwaarde en nog niet op kenmerken. De gemeente heeft een lijst van woningen waarvan de secundaire kenmerken nog gemuteerd moeten worden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	2,6% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Velden lijken allemaal te zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er geen extra controles uitgevoerd.	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog

vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen als het nodig is
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanneming gedaan dat het pand na aankoop wordt opgeknapt. Er wordt voor onderhoud en kwaliteit gecorrigeerd
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan wordt dit in de waarde verdisconteerd
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	30 van de 342 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 8,8%. Echter onze deelwaarneming geeft een ander beeld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Indien er vraagprijzen bekend zijn dan worden deze extra gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	82 van de 342 vraagprijzen WOZ > VP = 24,0%. Veel koopgarant woningen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Geen reden afwijking of relevantie afwijking in het bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit gebeurt wel maar is niet in bestand aangeleverd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015	juni 2015	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	0,5%	3,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,5%	4,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,1%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	1.010	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil	Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio 2e helft 2014	0.997	-	hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	
Ratio 1e helft 2015	0.994	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	0.993	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.002	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.004	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.999	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	27000 van de 28000 woningen zijn overruled
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	27000 van de 28000 woningen zijn overruled
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Meer dan 90%

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De BBC kloppen niet. Het verschil tussen ratio A en ratio B is extreem groot. Daarnaast schieten de ratio's A per categorie en per periode alle kanten op	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Doordat de BBC 00, 01 en 07 door elkaar gebruikt levert dit inderdaad "rare" waarden op. Dit is een aandachtspunt	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Er is geen lijn te ontdekken, Heel veel ratio's onder de 0,95	
Reactie gemeente	Door het ontbreken van reden en relevantie afwijking in combinatie met het door elkaar gebruiken van verschillende codes kan dit kloppen	Aandachtspunt
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Er is geen lijn te ontdekken, Heel veel ratio's boven de 1,05	
Reactie gemeente	Door het ontbreken van reden en relevantie afwijking in combinatie met het door elkaar gebruiken van verschillende codes kan dit kloppen	Aandachtspunt
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	15% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	
Reactie gemeente	De waardes zijn aangepast op basis van plaatselijke marktontwikkelingen en daardoor is regelmatig het model overruled. Alle grote	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	stijgers en dalers zijn wel te verklaren vanuit individuele markt cijfers	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	7% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De waardes zijn aangepast op basis van plaatselijke marktontwikkelingen en daardoor is regelmatig het model overruled. Alle grote stijgers en dalers zijn wel te verklaren vanuit individuele markt cijfers	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Er zijn regelmatig verschillen zonder dat dit direct uit de kenmerken is af te leiden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit zou te verklaren moeten zijn uit de lijst van nog te muteren objecten	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 10% tot ongelijke waarden.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit komt door de overrules	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn voor het ene WDO wel op een modelmatige wijze bepaald en voor de andere niet. Slechts 13 vrijstaande bergingen in heel Rijswijk? Geen verfijning in 1500 en 1600	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt aan gewerkt	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model op basis van een puntentoeiding
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Circa 20%

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ongeveer 80% van alle woningen hebben een score van 8 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-1,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alle incurante objecten zijn gecontroleerd op juistheid archetype
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Slechts 27 objecten hebben een afschrijving van 20% of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt gewaardeerd met TIOX	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Relatief veel grote stijgers en dalers. Deelwaarneming noodzakelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De stijgers en dalers zijn in principe allemaal te	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	verklaren	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Niet te verklaren. Wel inmiddels hersteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van een bezwaar verlaagd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet overruled.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Overruled.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet overruled
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Wel overruled. Bovengemiddelde woning. Eindwaarde goed maar secundaire kenmerken niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 4C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Wel overruled
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bruikbare verkoop
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze is correct.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze is te hoog
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe vraagprijs van 209.000. Object compleet gerenoveerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Opgeknapt na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Met meer onroerend goed verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 6A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken zijn recent aangepast. Bijzonder is dat de secundaire kenmerken van 2 naar 5 zijn gezet maar dat de waarde daalt naar 540.000. Dit komt doordat er twee keer een overrule heeft plaatsgevonden. Nieuwe waarde na correctie is zonder overrule 628.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 6B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde is 438.000. Gemiddelde marktontwikkeling is 8%.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Stond ten onrechte op gemiddeld. Inmiddels gecorrigeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet reële transactie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit moet nog worden nagekeken. Nog wel veel te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze school is afgebrand.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De grond is gewijzigd (circa 3400 m ² minder) dan de vorige herwaardering
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is extra grond toegevoegd en parkeerplaatsen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De grond is veel hoger gewaardeerd. Van 8 /m ² naar 50 / m ² .
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De woningen waren de vorige ronde niet gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rijswijk

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 21 juni 2016

Datum rapport: 30 juni 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Medewerker Beleidsuitvoering
	[naam]	II WOZ-taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is opgesteld als aanvulling op de eerdere rapportage van 19 januari 2016 dat het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015 weergeeft. In dit eerdere rapport is reeds onder andere de beoordeling van de kwaliteit van de objectkenmerken, de marktanalyse van de woningen en de kwaliteit van de woningtaxaties alsmede van de kwaliteit van de taxaties van incurante objecten beschreven. Het voorliggende rapport vult dit onderzoek aan met een beoordeling van de marktanalyse van niet-woningen en van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Mede gelet op het late beschikken van de courante niet-woningen is afgesproken dat bij de volgende herwaardering opnieuw een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zal worden uitgevoerd. Hierbij zullen de objectkenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	4
4. Courante niet-woningen.....	5
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	12

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Deze worden gebruikt

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	De uitvoering van de PMA verloopt goed.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m november 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-5,0%	-8,0%
Waardeontwikkeling kantoren	n.b.	-21,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	n.b.	-9,6%
Waardeontwikkeling winkels	n.b.	-1,1%
Waardeontwikkeling horeca	n.b.	-16,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de

plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is hoofdzakelijk gebaseerd op soortobject/bouwjaar/klasse/ligging/oppervlakteklasse
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Freelance taxateur(s)
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	het bepalen van de plaats binnen de bandbreedte gebeurt door de taxateur. Secundaire objectkenmerken spelen hierbij geen rol.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	De onderlinge waardeverhouding wordt primair bewaakt door de taxateur.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op vraagprijzen is logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op verkoopcijfer is logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op verkoopcijfer is logisch.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	n.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Met een waarde ontwikkeling van -12,03% is sprake van een forse daling. Daarnaast is sprake van een forse spreiding. 40,6% van de objecten daalt meer dan -17,03% in waarde en 42,4% van de objecten daalt minder dan -7,03% in waarde of stijgt in waarde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De sterke daling (en daarmee ook de spreiding) komt doordat met name kantoren sterk in waarde dalen. Daarnaast is sprake van een verschuiving in waarden in de Bogaard, waar slechte locaties leiden tot zeer hoge leegstand, terwijl in de betere delen van het winkelcentrum winkelpanden voor een goede prijs worden verkocht/verhuurd. Tot slot is de inrichting van het model in het afgelopen jaar herzien. Dit heeft geleid tot een kwaliteitsverbetering, maar daarmee ook tot aanzienlijke waardeverschillen.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	De opbouw en spreiding van de Kapitalisatiefactoren is over het algemeen logisch. Wel wordt bij winkels een opvallende spreiding in kapitalisatiefactoren gezien	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Met name in de Bogaard is sprake van grote verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren tussen winkels die fysiek niet ver van elkaar gelegen zijn, maar wel een geheel andere ligging binnen het winkelcentrum hebben.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met andere objecten aan de [straat 1] is de onderlinge waardeverhouding niet logisch, omdat sprake is van een lagere kapitalisatiefactor en een lagere huurwaarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde van het object moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde huurwaarde is logisch in verhouding tot het marktgegeven dat bij ons bekend was.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met andere objecten aan de [straat 2] is de onderlinge waardeverhouding niet logisch, omdat sprake is van een lagere kapitalisatiefactor en een hogere huurwaarde. Hierbij is een vergelijking gemaakt met de [adres 2B]
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde van het object moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde huurwaarde is logisch in verhouding tot het marktgegeven dat bij ons bekend was. Daarbij is echter geen rekening gehouden met het feit dat twee parkeerplaatsen bij de huurprijs ingebrepen waren.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde van dit object in verhouding tot huurgegevens en in vergelijking met andere objecten kan logische worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De grote stijging kan worden verklaard doordat objectkenmerken zijn gewijzigd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De grote stijging kan worden verklaard doordat objectkenmerken zijn gewijzigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde kapitalisatiefactor is aan de hoge kant.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Objectkenmerken + waardeopbouw
TOELICHTING	Het object is eigenlijk een winkelpand. De gehanteerde soortobjectcode is niet logisch, de waarde is desondanks wel aannemelijk
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is aan de hoge kant, wordt nog bekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten op nr. [3A] en [3B]. De verhouding
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten op nr. [3A] en [3B]. De verhouding
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten op nr. [4B] en [4A]. De verhouding
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 5A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	342000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 5B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object is eigenlijk een bedrijfsruimte. Is verkocht, De waarde kan worden onderbouwd met eigen verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rijswijk

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 25 januari 2017

Datum rapport: 23 februari 2017

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: WOZ-coördinator

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-6-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen voor de woningen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert de waardering van de grote percelen; - u controleert de objecten met een vraagprijs én een verkoopcijfer.	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	5
6. Woningen	11
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	20

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd.

We hebben tijdens ons onderzoek eveneens geconstateerd dat er op sommige onderdelen reeds verbetermaatregelen zijn ingezet. Deze zijn echter nog niet doorgevoerd in de WOZ-administratie. We verwachten daarom u dat voor 1 april 2017 een plan van aanpak indient. Hierin dient in ieder geval te worden opgenomen hoe u de primaire en secundaire kenmerken gaat optimaliseren voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-6-2016
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-6-2016
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?	37%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	31961
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	31961
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Een eigen uitlijsting waarin vooral is ingezoomd op secundaire kenmerken. De primaire kenmerken zijn nog niet geoptimaliseerd.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Circa 1200
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Eigenlijk alles wat je aanpast aan de hand van marktgegevens zou je binnen een jaar weer opnieuw moeten toetsen.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Er is reeds een luchtfotovergelijking gemaakt. Echter de resultaten hiervan zijn nog niet verwerkt in de WOZ-administratie. Daarnaast is de formatie uitgebreid met 3,6 FTE.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-6-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan gebeurt dit

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan gebeurt dit
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan gebeurt dit
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan gebeurt dit
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit is uitgevoerd in december 2016. De resultaten hiervan zijn echter nog niet verwerkt
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Op basis van de reguliere processen en het domino-effect wordt onderzocht en Neo wordt gebruikt voor de vergunningsvrije bouw.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	9% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	15% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Ten aanzien van de secundaire kenmerken is alles op administratieve wijze nagelopen	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 3409 panden waarvan vraagprijsggegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 6% van de bouwjaren verschilt en dat 14% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan circa 40	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 25%. Heeft u als onderdeel van het uit te voeren plan van aanpak een onderzoek dat uitwijst dat de primaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	
Reactie gemeente	De gemeente heeft een luchtfotovergelijking uitgevoerd, maar de resultaten hiervan zijn pas in december aan de gegeven beschikbaar gekomen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 5% wijkt af van gemiddeld. Hoe kan dit? Temeer daar we hier vorig jaar afspraken over hebben gemaakt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Het gehele bestand is doorgelopen en op basis daarvan hebben er circa 1200 aanpassingen plaatsgevonden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Slechts 6% wijkt af van gemiddeld. Hoe kan dit? Temeer daar we hier vorig jaar afspraken over hebben gemaakt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Het gehele bestand is doorgelopen en op basis daarvan hebben er circa 1200 aanpassingen plaatsgevonden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Alles staat op gemiddeld. Wordt hier wat mee gedaan?	Geen oordeel
Reactie gemeente	Hier wordt niets mee gedaan	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 3% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit onderzoek gaat het komend jaar plaatsvinden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	We hebben regelmatig verschillen geconstateerd. Oordeel op basis van de deelwaarneming.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Dit zou kunnen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 0,6% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Deels op waarschijnlijkheid en door inpandig bezoek en veldcontroles bij de nieuwbouw
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Deels op waarschijnlijkheid en door inpandig bezoek en veldcontroles bij de nieuwbouw
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze verdisconteerd in de waarde

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Relatief veel grote afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze zijn allen gecontroleerd. Alleen vanaf week 50 in 2016 en 2017 is niet gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Relatief veel grote afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze zijn allen gecontroleerd. Alleen vanaf week 50 in 2016 en 2017 is niet gecontroleerd	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	4,5%	6,5%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-2,0%	6,6%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-6,5%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,0%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	0.99	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	0,98		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,010		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.028	1,051	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.017	0,968		
Ratio 1e helft 2016	0.991	0,971		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1.000	1,026	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.012	1,020		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.010	1,038		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.019	0,919		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.003	1,193		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Alle overrules zijn er uitgehaald en opnieuw bekeken. Alles is wel weer overruled maar er is vooral gecorrigeerd op de inconsistenties.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Alle overrules zijn er uitgehaald en opnieuw bekeken. Alles is wel weer overruled maar er is vooral gecorrigeerd op de inconsistenties.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	100%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	In zijn algemeenheid geen bijzonderheden, alleen de ratio's van de vrijstaande en 2 ¹ kapwoningen geven rare resultaten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Doordat de BBC 00, 01 en 07 door elkaar gebruikt levert dit inderdaad "rare" waarden op. Dit is een aandachtspunt	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	7% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	6% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	de uitschieters.	
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	22% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	12% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	5% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. We hebben wel een aantal situaties gezien waar dit niet het geval was.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 94% tot gelijke waarden. Hebben de bijgebouwen invloed op de kuubprijs? Uit mijn analyse komt dat beeld wel naar voren.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ja dit klopt maar de gemeente probeert wel uit te gaan van de basiswoning	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Oordeel op basis van onderzoek dakkappen, aangebouwde bergingen en aangebouwde garages.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben de straten met rijenwoningen die beginnen met de letter A en B beoordeeld en op basis daarvan ons oordeel gegeven.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing

zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model op basis van een puntenaftrek bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden middels een deelwaarneming gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	2557
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1007
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	8-2-2011 t/m 9-11-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1215
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	517
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	485
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	26165

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	83% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Er is een fout gemaakt bij de onderbouwingen. Dit is inmiddels hersteld.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is iets mis gegaan bij berekening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is iets mis gegaan bij berekening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Grond veel te hoog gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 514.000. staat te koop voor 550.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is helemaal opgeknaapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Slechte woning, was vorig jaar als gemiddeld gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Overgegaan van kantoor naar woning. Vorig jaar beschikt voor 305.000. Oude waarde was te laag. Goed onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 827.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Mag wel iets luxer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is hoog t.o.v. vraagprijs, maar onderbouwingen geven wel aan dat de waarde juist is. Staat te koop door erven.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde is correct
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 507.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Inclusief nu [1B].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Stond sinds 2014 te koop. Was een ervenkwestie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Koopsom = 285.000. Woning opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waardering 323.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor de stijging, maar waarde lijkt ook niet gek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 347.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 116.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rijswijk

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 24 januari 2018

Datum rapport: 9 februari 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Medewerker Beleidsuitvoering II
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen maar minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen voor de categorie woningen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Watervedigingswerken.....	6
6. Resultaten controle objectkenmerken	6
7. Woningen	12
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	21

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

We hebben geconstateerd dat u incidenteel de secundaire kenmerken gebruikt om tot een gewenste waarde te komen. Hierdoor zijn de secundaire kenmerken in deze gevallen geen goede weergave meer van de straatwerkelijkheid. We verwachten dat u dit in de toekomst op een andere wijze oplost.

Daarnaast verwachten we dat u het komende jaar de secundaire kenmerken van weer een gedeelte van Rijswijk controleert en daar waar nodig optimaliseert.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	De gemeente heeft uitgezocht of er panden in de kernzone liggen. Dit is niet het geval.
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	n.v.t.
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	n.v.t.
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de

primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1 oktober 2017
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?	2%
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?	22%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	7169
Percentage objecten gecontroleerd	22,5%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	30283
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	95,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Er zijn veldcontroles uitgevoerd voor de secundaire kenmerken en een wijk is gecontroleerd op de primaire kenmerken
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	8700
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De controles waren nodig
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Zie boven

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1 oktober 2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Wederom 20% controle, controle tijdens de permanente processen en de gemeente is aan het bekijken hoe ze over kunnen gaan naar taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	19% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	19% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	De gemeente heeft wijk 1 en 2 geheel gecontroleerd in het veld (8700 objecten). De gemeente heeft alleen de mutaties in recordsoort 25 gevuld.	Voldaan aan criteria
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 3044 panden waarvan vraagprijgegegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 40% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 30 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 17%. Heeft u het plan van aanpak zo uitgevoerd als is ingediend en zijn alle wijzigingen inmiddels verwerkt in de WOZ-administratie? Slechts 642 inhouden gewijzigd. Klopt dit aantal?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente heeft de Vogelwijk (circa 400 woningen) gecontroleerd en daar waar nodig aangepast.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 10% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor? Hoe gaat u bijvoorbeeld met de waardering van huurwoningen om?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente heeft wijk 1 en 2 geheel gecontroleerd in het veld (8700 objecten). In totaal zijn circa 1900 secundaire kenmerken gewijzigd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente heeft wijk 1 en 2 geheel gecontroleerd in het veld (8700 objecten). In totaal zijn circa 1900	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	secundaire kenmerken gewijzigd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Hier wordt niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 24% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente heeft in de looplijsten extra aandacht besteed aan het opsporen van gedateerde woningen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 53% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Van de 14 geselecteerde gedateerde woningen heeft u er 10 op gemiddeld of hoger staan. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alle vraagprijzen zijn gecontroleerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 2% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Voldaan aan criteria

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Processen moeten worden geoptimaliseerd om meer "flow" te krijgen in plaats van een projectachtige structuur.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Processen zijn geëvalueerd en worden bijgesteld daar waar noodzakelijk.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	Bij verkopen wordt bekeken aan de hand van de vraagprijsgegevens of er sprake is van een bijzondere omstandigheid. Als er twijfel is dan doet de gemeente een inpandige opname
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	n.v.t.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 7% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Op basis van de analyse hebben we hier geen oordeel over kunnen geven. Hoe heeft u de panden die te koop staan gecontroleerd?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Met name bij de nieuwbouwwoningen en garages lijkt dit te spelen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens het onderzoek bleek dat de BBC zoals die in de WOZ-administraties stonden niet waren geleverd in het stuf-TAX bestand	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	7,8%	5,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	7,8%	6,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,1%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	-*	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,00	-*		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1,04	-*	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1,02	-*		
Ratio 1e helft 2017	0,98	-*		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1,001	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,001	-*		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1,003	-*		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,005	-*		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,01	-*		Voldaan aan criteria

* doordat de BBC niet juist waren geregistreerd in het aangeleverde stuf-TAX bestand hebben we geen betrouwbare ratio's kunnen berekenen. We hebben er daarom voor gekozen om deze niet te tonen in dit rapport

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De waarderingen sluiten goed aan bij het marktniveau van de transacties	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Het marktniveau van de onderbouwingen sluiten goed aan bij het taxatieniveau van het onderhavige object.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	n.v.t.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	6496
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio B van 1,08 lijkt hoog. Daarnaast zijn de ratio's van eengezinswoningen erg hoog (1,14 en 1,31). Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is in Rijswijk sprake van veel doorverkopen in opgeknapte staat	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Met name veel nieuwbouwobjecten met een hoge ratio	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt doordat de BBC niet goed zijn doorgelopen	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	7% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	2% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ongeveer 96% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd op basis van een analyse van de waardering van de dakkappen en de aangebouwde bergingen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 250 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	In eerste instantie door het model daarna zijn onderbouwingen handmatig toegevoegd
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn gecontroleerd door de taxateurs en daar waar nodig zijn onderbouwingen toegevoegd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1697
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	908
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 10-10-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1197
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	2516
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	5211
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	19203

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	78% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger. Heeft een verklaring waarom 22% van de woningen een score hebben lager dan 8?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	1600 onderbouwingen zijn niet geleverd. Er is een tweede keer gedraaid om het percentage omhoog te krijgen. Bij de vrijstaande woningen, garages en nieuwbouw zijn de onderbouwingen handmatig toegevoegd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarde en secundaire kenmerken zijn inmiddels teruggebracht naar gemiddeld. Waarde inmiddels naar 360.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Door verkoopcijfer. BG
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Getaxeerd op basis van andere panden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van bezwaar verlaagd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bruikbaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is niet terugezet naar 3.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Geheel verbouwd. Staat nu te koop voor 299,500.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Bezwaar geweest. [2A] is gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde veel te laag. Gehele straat nakijken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is omgebouwd na aankoop. Was kantoor nu woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand met uitstraling waar wel wat aan gedaan moet worden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkocht voor 190.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	BBC 65! .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	BBC 64!.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat inmiddels op bovengemiddeld en een nieuwe waarde van 251.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 3B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Inhoud wordt nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is slechte woning. Waarde aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is verkocht voor 715.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van andere verkoopcijfers in straat.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rijswijk

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 28 maart 2018 en 24 april 2018

Datum rapport: 25 april 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat de komende tijd meer aandacht wordt besteed aan de objectkenmerken. Dit heeft met name betrekking op de gehanteerde coderingen en de objectafbakening. Verder kunnen onderlinge waardeverhoudingen beter worden geborgd door controles uit te voeren naar de gehanteerde huurwaarden bij secundaire onderdelen.	

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen. Wij zullen uw college hierover schriftelijk informeren.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Courante niet-woningen.....	8
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	16

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

De afgelopen jaren heeft de gemeente de beschikkingen van de niet-woningen telkens niet tijdig verzonden. Afsproken is dat de gemeente ervoor zorgt dat de beschikkingen naar waardepeldatum 1 januari 2018 tijdig, dat wil zeggen binnen 8 weken na 1 januari 2019 zullen worden verzonden.

Afsproken is voorts dat de komende tijd meer aandacht wordt besteed aan de registratie van objectkenmerken. Dit heeft met name betrekking op de gehanteerde coderingen en op de objectafbakening. Met name bij bedrijfsverzamelgebouwen is geconstateerd dat objecten te klein zijn afgebakend. Verder bleek dat bij enkele objecten waar een samenvoeging heeft plaatsgehad, dat deze niet correct in de bestanden waren verwerkt. Tot slot kunnen onderlinge waardeverhoudingen beter worden geborgd door controles uit te voeren naar de gehanteerde huurwaarden bij secundaire onderdelen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De aanlevering van bestanden was problematisch. Afsgesproken is dat de gemeente met zijn leveranciers overlegt om te borgen dat toekomstige leveringen zonder deze problemen kunnen geschieden.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden hoofdzakelijk tijdens reguliere processen gecontroleerd. Het is de inschatting van de gemeente dat daarmee voldaan wordt aan het criterium van de Waarderingskamer dat de kenmerken van ieder object ten minste eenmaal per vijf jaar moeten worden gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van een deelwaarneming wordt geconstateerd dat er onwaarschijnlijkheden voorkomen in de gehanteerde soort-objectcodes en in de objectafbakening.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Bij vrijwel alle objecten zijn de secundaire kenmerken als gemiddeld geregistreerd.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	Er wordt niet met deze kenmerken gerekend.	
Reactie gemeente	-	

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	nee	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	Processen moeten worden geoptimaliseerd om meer "flow" te krijgen in plaats van een projectachtige structuur.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Processen zijn geëvalueerd en worden bijgesteld daar waar noodzakelijk.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Huurinformatie wordt opgevraagd met behulp van inlichtingenformulieren
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Informatie wordt zoveel mogelijk ingewonnen met behulp van advertenties en informatie uit kadaster. Indien nodig wordt aanvullende informatie ingewonnen bij de eigenaar.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Hiervoor wordt gebruik gemaakt van online advertenties.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Hiervoor wordt gebruik gemaakt van online advertenties.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Ja
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Ja

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Tijdens de marktanalyse worden de bevindingen uit de transacties (in de vorm van kapitalisatiefactoren en huurwaarden) gestructureerd vastgelegd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	De taxateur beoordeelt of aanpassing van de kengetallen die zijn gehanteerd bij de waardering noodzakelijk is.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconcludeerd dat de PMA juist wordt uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Huurinformatie wordt opgevraagd met behulp van inlichtingenformulieren	Gebruik vraaghur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	-	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	-	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Groepen zijn ingedeeld op basis van categorie en ligging. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen kansarme, kanshebbende en kansrijke objecten.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Freelance taxateur(s)
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Dit gebeurt door de taxateur.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Over het algemeen is sprake van een logische aansluiting op vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Over het algemeen is sprake van een logische aansluiting op verkoopprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er is sprake van enigszins afwijkende ratio's. Deze kunnen worden verklaard.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Over het algemeen is sprake van een forse daling van waarden. De gemiddelde waardeontwikkeling betreft ruim -5%. Er is sprake van een grote spreiding in waardeontwikkeling, die met name wordt veroorzaakte door grote verschillen in categorieën objecten en door verschillen in locaties.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Ongeveer 25% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding en hoogte van kapitalisatiefactoren. Door problemen met de bestandslevering wijkt de door de gemeente gehanteerde kapitalisatiefactor af van de factor in het bestand dat door ons is geanalyseerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding en hoogte van huurwaarden. Door problemen met de bestandslevering wijkt de door de gemeente gehanteerde huurwaarden af van de waarden in het bestand dat door ons is geanalyseerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	Er is nog geen opgave gedaan	Door problemen met bestandslevering niet te bepalen.
Waardeontwikkeling kantoren		
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte		
Waardeontwikkeling winkels		
Waardeontwikkeling horeca		

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verg. [adres] In het aangeleverde bestand was sprake van inconsistentie. In het systeem van de gemeente waren de kapitalisatiefactoren van de verschillende objecten gelijk. Onduidelijk waar de verschillen uit voortkomen.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde te verklaren, soortobjectcode niet.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Zou een samenstel moeten vormen met [1B]. Verkeerd object in onderzoek geplaatst. Moet geheel worden gecontroleerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Afbakening waarschijnlijk onjuist. Wordt aangepast
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen kunnen goed worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Afbakening onjuist
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Hoog gewaardeerd, wel in lijn met de verkoopprijs
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Afbakening onwaarschijnlijk. Totale waarde van het complex in verhouding tot verkoopprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Afbakening onwaarschijnlijk. Totale waarde van het complex in verhouding tot verkoopprijs.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	ON verklaard, transformatiepand,
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	In werkelijkheid ratio hoger
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Object afgevoerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Logische lijn in verdiepingen en grootte
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwaarde per meter inconsistent (bij sec. onderdelen)
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De ratio kan worden verklaard. De waardering is in lijn met vergelijkbare objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	KF van 14. Deze was reeds aangepast na levering van het bestand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Door problemen met de levering van bestanden weken geregistreerde gegevens regelmatig af van de gegevens in het door ons geanalyseerde bestand. Hierdoor kan sprake zijn geweest enige onjuiste constatering.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Rotterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	21 december 2015	
Datum rapport:	20 januari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Waarnemend hoofd
	[naam]	Model analist
	[naam]	Sr taxateur Niet woningen
	[naam]	Sr. taxateur
	[naam]	Sr. taxateur woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	15-10-2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken hebben wij niet kunnen beoordelen	Geen oordeel
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken hebben wij niet kunnen beoordelen	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd, blijkens de gegeven toelichting tijdens dit onderzoek Aandacht voor de beschikbaarheid van alle vraagprijzen, daar een aantal door ons geselecteerde recente vraagprijzen (nog) niet in beeld was	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken	Voor deze herwaardering geen. Het concept rapport is op 15 februari 2016 met de gemeente Rotterdam besproken en voor de komende herwaardering naar waarde peildatum 1 januari 2016 zullen er diverse contactmomenten zijn om de resultaten te bespreken	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Woningen	11
7. Courante niet-woningen.....	18
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	24
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	26

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek op basis van een beperkte deelwaarneming (vanwege het ontbreken van een Stuf-TAX) en de gegeven toelichting geconstateerd dat het modelmatig taxeren van de woningen en de onderlinge waardeverhoudingen moet worden verbeterd. Aangezien het op orde brengen van de onderlinge waardeverhoudingen niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de onderlinge waardeverhoudingen op orde is. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Om ons onderzoek goed uit te kunnen voeren dienen wij over alle relevante gegevens te beschikken. De gegevens die we in het kader van dit onderzoek van u hebben ontvangen waren onvoldoende.

U hebt aangegeven in het voorjaar van 2016 graag met ons van gedachten te wisselen hoe u de benodigde gegevens kunt leveren. De recente aansluiting van de gemeente Rotterdam op de Landelijke Voorzieningen kan daarin (gedeeltelijk) voorzien.

U heeft aangegeven na de zomer al een bestand te willen leveren zodat in een vroeg stadium kan worden verkend of voldaan wordt aan de gestelde eisen en bijsturing nog mogelijk is.

Onze voorkeur gaat er naar uit om dit eerder te doen, gelet op onze ervaringen.

We zullen daarom in april contact met u opnemen om specifiekere afspraken te maken.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Geen Stuf-TAX bestand ontvangen. Wel andere bestanden maar met onvoldoende informatie om de controle goed te kunnen uitvoeren.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	15-10-2014 (bron: ingevulde vragenlijst)
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?	4% (bron: ingevulde vragenlijst)
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	15-10-2014 (bron: ingevulde vragenlijst)
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?	1% (bron: ingevulde vragenlijst)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • controles ter plaats bij permanente processen • (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) • controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project • (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> • controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) • memovelden in de administratie • controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	333535
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	93,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja (voor een groot aantal objecten heeft vooroverleg plaats)

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	333535
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	93,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Niet besproken
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Niet besproken
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Niet besproken
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Niet besproken
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	15-10-2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	Niet besproken
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Niet besproken
Wordt het domino-effect onderzocht?	Niet besproken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Niet besproken
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Niet besproken
Wordt het domino-effect onderzocht?	Niet besproken
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd,	Geen oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd,	
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de ontvangen bestanden kon geen gedegen oordeel gevormd worden over de kwaliteit van de primaire kenmerken.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de ontvangen bestanden kon geen gedegen oordeel gevormd worden over de kwaliteit van de primaire kenmerken.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld
Reactie gemeente	n.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld
Reactie gemeente	n.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Geen oordeel

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Geen oordeel

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen

informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Niet besproken
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet besproken
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Niet behandeld	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd, blijktens de gegeven toelichting tijdens dit onderzoek Aandacht voor de beschikbaarheid van alle vraagprijzen, daar een aantal door ons geselecteerde recente vraagprijzen (nog) niet in beeld was		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,4%	Op basis van de geleverde bestanden kon dit niet becijferd worden
Waardeontwikkeling verkochte woningen	1,3%	Op basis van de geleverde bestanden kon dit niet becijferd worden

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,1%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	Op basis van de geleverde bestanden kon dit niet becijferd worden
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL (o.b.v. vragenlijst)
Ratio A	1.01	Geen becijfering mogelijk	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,01	Geen becijfering mogelijk		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	1.002	Geen becijfering mogelijk	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	0.999	Geen becijfering mogelijk		
Ratio 1e helft 2015	0.992	Geen becijfering mogelijk		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL (o.b.v. vragenlijst)*
Ratio flats, app.	0.989	Geen becijfering mogelijk	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.997	Geen becijfering mogelijk		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.008	Geen becijfering mogelijk		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.996	Geen becijfering mogelijk		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.011	Geen becijfering mogelijk		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Tijdens het onderzoek hebben wij geconstateerd dat zeer vaak van de modelwaarde wordt afgeweken. De modelwaarde vanuit Gouw wordt vergeleken met de door de taxateurs in Excel bepaalde waarde (zeer uitvoerig met daarin opgenomen oude verkoopcijfers, bezwaarschriften, bouwvergunningen et cetera). Binnen de groepen van de objecten met een sterk repeterend karakter zijn de prijzen € per m ³ voor de hoofdbouw toch verschillend bij gelijke objectkenmerken. Afronding op 1000 speelt hierbij een rol. Weliswaar gaat het om marginale verschillen maar past niet in het modelmatig taxeren. Is er binnen zo'n groep een woning verkocht rond de waardepeildatum dan is het verkoopbedrag ook de WOZ waarde.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja zie hierboven
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Onvermeld
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Niet besproken
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	In ieder geval in het Excel bestand waarin alle wetenswaardigheden staan vermeld
Zijn deze controles vastgelegd?	In ieder geval in het Excel bestand

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd,	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd,	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebleken	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Op basis van de ontvangen bestanden kon geen gedegen oordeel gevormd worden over de uitvoering van de PMA van	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	courante niet-woningen.	
Reactie gemeente	Het proces van PMA is besproken tijdens het onderzoek. Hierop is geconcludeerd dat het proces	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghurprijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,9%	onbekend
Waardeontwikkeling kantoren	-4,8%	onbekend
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,8%	onbekend
Waardeontwikkeling winkels	-0,7%	onbekend
Waardeontwikkeling horeca	0,2%	onbekend

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is gebaseerd op een indeling per soort object, grootte, ligging
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	Er is geen referentiestelsel
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Niet besproken
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopprijzen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Op basis van de geleverde bestanden kon geen oordeel worden gevormd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Door het gebrek aan een Stuf-TAX hebben wij dit onderzoek moeten beperken tot het bespreken van het waardeniveau van onder meer de volgende objecten:

[adres]

Vraagprijs 595000. WOZ waarde 585000.

Op taxatiekaart:

in kolom “Tax waarde 276.584” (waarde voor alleen de grond).

als “object waarde kenmerken”

kwl: 1, lig: 3, ond: 4, vrz: 3

Betekenis hiervan: kwl 1 is aanduiding gerenoveerd, lig 3 is gemiddeld, ond 4 is gemiddeld, vrz 3 moet onder worden verstaan kwaliteit.

Weliswaar vreemde aanduiding/benaming maar genoegzaam bekend en wacht nog op conversie.

Opmerking: houten berging ontbreekt en speelt erfpacht € 280,00 per jaar tot 11-05-2027, wordt in de taxatie (weinig rekening mee gehouden).

{adres}

Vraagprijs 641300 von. WOZ waarde 609000.

Op taxatiekaart:

in kolom “Tax waarde 660284” (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

kwl: 1, lig: 3, ond: 4, vrz: 3 (betekenis zie Onderlangs 1)

Opmerking: Overleg geweest over dergelijke appartementen uit het hogere marktsegment met de ontwikkelaar.

[adres]

Vraagprijs 565000 WOZ waarde 503000.

Op taxatiekaart:

in kolom "Tax waarde 449333" (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

kwl: 1, lig: 3, ond: 4, vrz: 3 (betekenis zie Onderlangs 1)

Opmerking:

Uitbouw (kennelijk) in m2 hoofdbouw, Ligging 3 kan/moet zijn 4

[adres]

Vraagprijs 725000 WOZ waarde 620000.

Op taxatiekaart:

in kolom "Tax waarde 404308" (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

kwl: 1, lig: 3, ond: 4, vrz: 3 (betekenis zie Onderlangs 1)

[adres]

Vraagprijs 1595000 WOZ waarde 1390000.

Op taxatiekaart:

In kolom "Tax waarde 1304243" (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

kwl: 1, lig: 3, ond: 4, vrz: 3 (betekenis zie Onderlangs 1)

[adres]

Vraagprijs 729000 WOZ waarde 525000.

Op taxatiekaart:

In kolom "Tax waarde 134180" (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

niet zichtbaar op taxatiekaart

[adres]

Vraagprijs 715000 WOZ waarde 368000.

Op taxatiekaart:

In kolom "Tax waarde 425784" (modelwaarde niet gevolgd).

als object waarde kenmerken

kwl: 1, lig: 3, ond: 5 (hier bovengemiddeld), vrz: 3 (betekenis zie Onderlangs)

Opmerking: Vermoedelijk speelt hier objectafbakening, daardoor WOZ waarde niet te vergelijken met vraagprijs.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is vergeleken met [adres 1B] en [1C]. Het bouwjaar, de oppervlakte en de ligging van de objecten verschillen. Dit verklaart deels de onderlinge verschillen. Desondanks is er sprake van een zeer groot verschil in huurwaarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is vergeleken met [adres 2B]. De ITZA methode is toegepast, waarbij beide objecten een vergelijkbare ITZA-oppervlakte hebben. Daarnaast is sprake van een vergelijkbare frontbreedte. Het verschil kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Kijkend naar de huurprijs, is de toegepaste huurwaarde irreëel. Het verschil kan worden verklaard doordat er een fout in de marktanalyse is gemaakt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil verklaard door wijziging in objectkenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil verklaard door wijziging in objectafbakening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Toegepaste kapfactor onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is vergeleken met [adres 3B] en [3C]. Onderlinge waardeverhouding kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde sluit aan op de markt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde sluit aan op de markt.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De toename kan worden verklaard door een wijziging in objectafbakening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De taxatie kan goed worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verschil tussen modelwaarde en vraaghuur is mogelijk gelegen in de aanwezigheid van een kelderruimte.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Rotterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	20 december 2016	
Datum rapport:	25 januari 2017 (concept) 20 februari 2017 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Waarnemend teamleider courant
	[naam]	Senior taxateur woningen
	[naam]	Senior taxateur woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	18-3-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er is ook een rapport beschikbaar. Er is gebruik gemaakt van het productbeoordelingen van de Waarderingskamer. We hebben dit rapport echter niet beoordeeld tijdens ons onderzoek	Niet beoordeeld
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	Wij hebben dit onderdeel niet kunnen controleren	Geen oordeel
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	Wij hebben dit onderdeel niet kunnen controleren	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen op een goede wijze de aansluiting van de taxaties op marktniveau	Voldaan aan criteria*
Oordeel kwaliteitscontroles onderlinge waardeverhoudingen	Op basis van een uitgebreide analyse na het uitgevoerde onderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat de onderlinge waardeverhoudingen verbeterd dienen te worden	Verbeterpunt**
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij bij de in de deelwaarneming gecontroleerde objecten voldoende. Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen onder de voorwaarde dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verbeterd	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We hebben door de afwijkende aanlevering van gegevens geen volledig onderzoek kunnen uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. We zullen hier in 2017 aandacht aan besteden en verwachten dan dat u een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken kunt overleggen	
Permanente marktanalyse woningen	Marktanalyse wordt goed uitgevoerd daarom geen aanvullende afspraken gemaakt	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u de onderlinge waardeverhoudingen voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 verbeterd.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL

* oordeel gebaseerd op basis van bestandsanalyse en deelwaarneming tijdens onderzoek

** oordeel gebaseerd op basis van bestandsanalyse zonder deelwaarneming tijdens onderzoek

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	8
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	22

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Door problemen bij de aanlevering en de verwerking van de gegevens hebben wij geen volledige en juiste bestandsanalyse kunnen uitvoeren. We hebben daarom tijdens dit onderzoek geen analyse kunnen uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Tevens heeft de gemeente zelf geen aantoonbaar onderzoek kunnen overleggen waaruit bleek dat de primaire en secundaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid. Hierdoor hebben we geen oordeel gegeven over de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken.

We verwachten van iedere gemeente en uitvoeringsorganisatie dat ze zelf aantoonbaar onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en dat ze middels dit onderzoek kunnen aantonen dat de kenmerken een goede weergave van de straatwerkelijkheid dan wel dat de juiste maatregelen worden genomen om dat doel te bereiken.

Nu we op basis van dit onderzoek geen oordeel kunnen geven over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken zullen we in de eerste helft van 2017 contact met u opnemen om te bespreken hoe we hier wel inzicht in kunnen krijgen.

Wij hebben tevens op basis van een later uitgevoerde bestandsanalyse geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden. Aangezien het op orde brengen van de onderlinge waardeverhoudingen niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de onderlinge waardeverhoudingen op orde is. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Er heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden. Dit heeft echter niet geleid tot het leveren van de gewenste gegevens. Hierdoor hebben we ons onderzoek slechts ten dele kunnen uitvoeren.

Toelichting op de technische verwerkbaarheid, volledigheid gegevens bestand en het uitgevoerde onderzoek

De gemeente Rotterdam kan niet op geautomatiseerde wijze een stuf-TAX vanuit de applicatie genereren. Daarom is er in 2016 intensief overleg gevoerd tussen de Waarderingskamer en de gemeente. In deze overleggen zijn afspraken gemaakt over de te leveren gegevens en hoe deze geïnterpreteerd moeten worden. In afwijking van hetgeen gebruikelijk is in Nederland, registreert de gemeente Rotterdam de getaxeerde waarde in 15.11 (waarde onroerende zaakbelastingen) in plaats van in 15.15 (getaxeerde waarde). Dit heeft de gemeente een aantal maanden voor het onderzoek aangegeven in een overleg met

medewerkers van de Waarderingskamer. Echter bij de verwerking van door de gemeente geleverde gegevens hebben wij hier in eerste instantie geen rekening mee gehouden en de gegevens verwerkt op basis van de waarde uit 15.15. De dag voor het onderzoek hebben de onderzoekers op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de verwerkte gegevens heel veel niet te verklaren resultaten opleverden. Hierop hebben wij nogmaals de door de gemeente geleverde gegevens verwerkt maar nu met de waarde uit 15.11. Na verwerking van de gegevens kwamen we tot de conclusie dat de optelling van de waarde van de onderdelen niet overeen kwam met de waarde uit 15.11.

Op de dag van het onderzoek heeft de gemeente bevestigd dat dit niet het geval was daar de waarde van het onderdeel woning in de geleverde stuf-TAX niet overeen kwam met de daadwerkelijke waarde van het onderdeel woning zoals de gemeente heeft gebruikt bij de waardebepaling. Deze waarde wordt namelijk buiten Gouw om bepaald en kan zodoende ook niet in het stuf-TAX terecht komen.

We hebben daarom besloten om ons onderzoek op de dag zelf te beperken tot het onderdeel:

- *Aansluiting taxaties op vraag- en verkoopcijfers.*

Het oordeel dat u ten aanzien van het bovenstaande onderwerp aantreft in dit rapport, is tot stand gekomen op basis van een bestandsanalyse en een deelwaarneming in de gemeentelijke administratie.

We hebben gelet op het feit dat we geen zekerheid hadden over de waarde van het onderdeel woning op de dag zelf geen onderzoek gedaan naar:

- *De juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken*
- *De juistheid van de onderlinge waardebepalingen.*

We hebben later op basis van een uitleg van de betrokken medewerkers van de gemeente de gegevens zo kunnen bewerken dat we inzicht kregen in de waarde-opbouw. Hierdoor hebben we later een analyse kunnen uitvoeren naar de onderlinge waardeverhoudingen. Het oordeel dat u aantreft in dit rapport is tot stand gekomen op basis van alleen de bestandsanalyse.

Over de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken zullen we in 2017 separate afspraken maken.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar

er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-3-2016
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?	6%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	18-3-2016
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?	1%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	- controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	64760
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	18,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	336221

VRAAG	SITUATIE
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	93,8%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer wordt gebruikt. Laatste onderzoek 18-03-2016. Onderzoek aanwezig.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Niet besproken
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	18-3-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er is ook een rapport beschikbaar. Er is gebruik gemaakt van het productbeoordelingen van de Waarderingskamer. We hebben dit rapport echter niet beoordeeld tijdens ons onderzoek	Niet gecontroleerd

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Niet gecontroleerd

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	84% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	88% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Onze scripts zijn op dit moment zo ingericht dat we een vergelijking maken tussen de inhoud op iWOZ en de inhoud in de WOZ-administratie (90% van de gemeenten waardeert nog op basis van bruto-inhoud). Weinig verschillen in bouwjaar en kadastrale oppervlakte. Heeft u zelf een onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de primaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er kon ten tijde van het onderzoek geen	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	aantoonbaar onderzoek overlegd worden waaruit de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken kon worden aangetoond.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Kwaliteit wordt door de gemeente gebruikt voor Renovatie. 1 betekent hier 0%, vervolgens per stap 10% er bij.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Staat voor onderhoud. 4 is gemiddeld. 17% wijkt af van gemiddeld en dat vinden wij aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet kunnen controleren	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet kunnen controleren		Geen oordeel

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 13% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP. Uit de deelwaarneming bleek dat de controles goed waren uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 11% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP. Uit de deelwaarneming bleek dat de controles goed waren uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	3,6%	-*
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,4%	-*

* door de "maatwerklevering" door de gemeente Rotterdam hebben we geen betrouwbare waardeontwikkelingen kunnen bepalen op basis van onze bestandsanalyse. We hebben er daarom voor gekozen om deze niet te benoemen in dit rapport

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	2,8%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,1%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Niet besproken

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1.01	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,010	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.025	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.013	-		
Ratio 1e helft 2016	0.999	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1.011	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.025	-		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio eengezins.	1.007	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.007	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.005	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Hier is geen eensluitend antwoord op te geven. De bijgebouwen en de grond worden via het model van Gouw gewaardeerd en de hoofdbouw in excel.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Hier is geen eensluitend antwoord op te geven. De bijgebouwen en de grond worden via het model van Gouw gewaardeerd en de hoofdbouw in excel.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet exact te bepalen*
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

* de gemeente Rotterdam waardeert de bijgebouwen en de grond met behulp van het taxatiepakket van Gouw IT en de opstallen woning met behulp van een ander model. Als we uitgaan van het model van Gouw IT dan worden alle onderdelen woning buiten dit model bepaald en vice versa voor de bijgebouwen en de grond.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's zijn mooi boven de 1. Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	7% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,01% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	In eerste instantie was er geen oordeel mogelijk omdat de waarden van het onderdeel woning in het geleverde bestand niet overeen kwamen met de daadwerkelijke waarden. Een analyse achteraf wijst uit dat er veel verschillen aanwezig zijn zonder dat daar direct aannemelijke verklaringen voor zijn gegeven (per mail aangegeven en niet ten tijde van het onderzoek).	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Geen verklaring tot dusver ontvangen	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	In eerste instantie was er geen oordeel mogelijk omdat de waarden van het onderdeel woning in het geleverde bestand niet overeen kwamen met de daadwerkelijke waarden. Een analyse achteraf wijst uit dat er veel verschillen	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	aanwezig zijn zonder dat daar direct aannemelijke verklaringen voor zijn gegeven (per mail aangegeven en niet ten tijde van het onderzoek).	
Reactie gemeente	Geen verklaring tot dusver ontvangen	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet kunnen beoordelen door onduidelijkheid over de onderdeelwaarden	
Reactie gemeente	Er is sprake van een modelmatige waardebeoordeling van de bijgebouwen	Voldaan aan criteria
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Niet kunnen beoordelen door onduidelijkheid over de onderdeelwaarden	
Reactie gemeente	Er is sprake van een modelmatige waardebeoordeling van de grond	Voldaan aan criteria

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen

er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Niet besproken
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	27753
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	6591
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-1-2015 t/m 1-11-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	49478
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	8115
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	2410
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	250487

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Niet kunnen beoordelen doordat er iets mis gegaan is in de Stuf-TAX aanlevering	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij bij de in de deelwaarneming gecontroleerde objecten voldoende. Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betgerft Mgz galerijwon m.en z lift van 1996. Nieuwe waarde 204337 en oude waarde 183000. Eigen verkoopcijfer 284500 op [datum] 2015. Niet juist wordt uitgezocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft mgz galerijwon m.en z lift van 1981. Nieuwe waarde 129481 en oude waarde 116000. Eigen verkoopcijfer 81001 op [datum] 2015. Waarde al aangepast naar 132000. Er zijn 3 verkoopcijfers in korte tijd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft mgz galerijwoning m. en zonder lift van 1961. Nieuwe waarde 167520 en oude waarde 90000. Eigen verkoopcijfer 105000 op [datum] 2016. Waarde al aangepast naar 105000. Garage al dan niet in koopsom?
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2 ¹ kap van 1920. Nieuwe waarde 220000 en oude waarde 212000. Vraagprijs 80000 op 20160326. Vraagprijs was verkeerd gekoppeld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft mgz portiekwoning m/z. lift van 2009. Nieuwe waarde 173000 en oude waarde 172000. Eigen verkoopcijfer 139000 op [datum] 2016. Erfpacht speelt hier, vandaar WOZ waarde hoger.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft rijwoning uit 1961. Nieuwe waarde 120000 en oude waarde 115000. Vraagprijs 105000 op 20160714. Inmiddels al waarde aangepast naar 90000. Onderhoud terecht op 2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betgreft mgz portiekwon.m/z. lift 1357 + 1358. Nieuwe waarde en oude waarde gelijk op 65000. Kennelijk nog niet getaxeerd. Vraagprijs 79500 waarde inmiddels aangepast naar 75000
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	Betreft 2 ¹ van 2009. Nieuwe waarde 270000 en oude waarde 256000. Vraagprijs 386800 op 20161104. I
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft mgz galerijwon m.en z lift van 2009. Nieuwe waarde 246000 en oude waarde 236000. Vraagprijs 360000 op 20161112. Mooi uitz op maas, hoekbalkon. Met deze waardebepalende factoren geen rekening gehouden in het verwerken van de objectkenmerken,
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER

RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Gemeente: Rotterdam

Onderzoek uitgevoerd door: [naam]
[naam]

Datum: 23 mei 2016 (verkennend gesprek)
7 juli 2016 (onderzoeksdag)
5 augustus 2016 (nabespreking)

Datum rapport: 30 augustus 2016 (tweede concept)
9 september 2016 (definitief rapport)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam]	Senior taxateur woningen
	[naam]	Waarnemend teamleider courant
	[naam]	Coördinator team uniform
	[naam]	mutteren / plv. projectleider BAG-WOZ
	[naam]	Taxateur woningen
	[naam]	Afdelingshoofd aanslagregeling
	[naam]	Teamleider gegevensanalyse
	[naam]	Senior taxateur courante niet- woningen
	[naam]	Werkvoorbereider
	[naam]	Projectleider aansluiting BAG- WOZ fase 2
[naam]	Coördinator team uniform	
[naam]	mutteren	
[naam]	Waarnemend afdelingshoofd FTZ	
[naam]	Senior taxateur woningen	

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij gemeenten waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij de interne beheersing van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij de gemeente Rotterdam kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

In bijlage 1 is per beoordelingscriterium ons oordeel weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de gemeente Rotterdam een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de gemeente hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Beheer objectafbakening, aansluiting BAG		■	
2.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■		
3.	Bezwarenafhandeling	■		
4.	Interactie (woningen), informele interactie over kenmerken en waarde			■
Eindoordeel		■		

Conclusie en adviezen

De interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente Rotterdam moet verbeterd worden. Wij zijn van mening dat op twee onderdelen van het WOZ-proces verbeteringen noodzakelijk zijn.

Objectkenmerken

Voor wat betreft de juiste registratie van de objectkenmerken constateren wij dat er (terecht) veel aandacht wordt besteed aan de primaire objectkenmerken en de wijze waarop de juistheid hiervan moet worden geborgd. Dit hangt ook samen met de doelstelling van de gemeente om de koppeling tussen de Basisregistratie adressen en gebouwen en de Basisregistratie WOZ op orde te houden en om de primaire kenmerken in de BAG (bouwjaar, oppervlakte, etc.) zoveel mogelijk bij de WOZ-uitvoering te gebruiken.

Tegelijkertijd constateren wij dat voor de secundaire kenmerken (kwaliteit, onderhoud, ligging, etc.) de beheersingsmaatregelen nog in de opstartfase zijn. De gemeente steunt voor een belangrijk deel op de deskundigheid van en onderlinge communicatie tussen de medewerkers. Er is op dit moment nog geen beeld van de mate waarin de registraties van deze

kenmerken in de WOZ-administratie overeenkomen met de werkelijkheid en van de mate waarin de registraties in de WOZ-administratie consistent zijn. Hierdoor loopt de gemeente het risico dat het taxatiemodel inconsistente of onjuiste taxaties genereert, waardoor de waarden en/of de onderlinge waardeverhoudingen mogelijk niet juist zijn.

Naar onze mening moeten er ten behoeve van de verbetering van de interne beheersing van de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken achtereenvolgens de volgende stappen worden doorlopen:

1. Het opstellen van werkinstructies waarin definities en afspraken zijn opgenomen over de wijze waarop secundaire kenmerken moeten worden geregistreerd;
2. Het vormen van een beeld van de mate waarin registratie van secundaire kenmerken in de WOZ-administratie voldoet aan of overeen komt met:
 - a. de opgestelde werkinstructie (stap 1);
 - b. de werkelijkheid, bijvoorbeeld door middel van het Beoordelingsprotocol objectkenmerken (de gemeente heeft het beoordelingsprotocol al doorlopen voor de primaire objectkenmerken, dit vinden wij positief).
3. Het (indien nodig) formuleren van verbetermaatregelen.
4. Het periodiek (ten minste jaarlijks) doorlopen van de stappen 2 en 3.

Op dit moment wordt er hard gewerkt om stap 1 en stap 2 te realiseren. De eerste maatregelen daartoe zijn al zichtbaar maar dienen nog nader uitgewerkt te worden om meetbare resultaten te behalen.

Bezwarenafhandeling

Bij de bezwarenafhandeling is het belangrijkste verbeterpunt dat de gemeente jaarlijks meer systematisch moet gaan leren van gevoerde bezwaarprocedures. Hiervoor moet er ten minste jaarlijks een analyse worden gedaan naar de resultaten van de gevoerde bezwaarprocedures. Op basis van deze analyse moeten conclusies worden getrokken en moeten (eventueel) verbetermaatregelen worden genomen.

Tot slot

Naast deze kritiepunten hebben wij de interne beheersing van de overige twee onderzochte onderdelen met "voldoende" en "goed" beoordeeld. De gemeente Rotterdam is goed op weg om de BAG-gegevens beter te gebruiken bij de WOZ-uitvoering WOZ en de interne beheersing van de koppeling op orde te brengen. Voor wat betreft het vooroverleg (in de nieuwe Waarderingsinstructie noemen we dit "informele interactie") met beleggers en woningcorporaties constateren wij dat de gemeente voor een werkwijze heeft gekozen die voor een belangrijk deel steunt op de deskundigheid van de medewerkers. Uit de significante vermindering van het aantal WOZ-bezwaarschriften dat door deze doelgroep wordt ingediend, kan de conclusie worden getrokken dat deze werkwijze goed aan sluit bij deze doelgroep.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek	6
2.1 Werkwijze	6
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	6
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen	7
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria	8
3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen	9
3.1 Actuele ontwikkelingen en aandachtspunten	9
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	10
4. Bevindingen per proces	11
4.1 Beheer objectafbakening, aansluiting BAG	11
4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	14
4.3 Bezwarenafhandeling	17
4.4 Interactie (woningen), vooroverleg met beleggers en woningcorporaties	19

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend gesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ primair wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij de "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een nabespreking met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de WOZ-

uitvoering. Gemeenten hebben altijd de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria te nemen. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij steeds dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "moet op onderdelen worden verbeterd", "voldoende" of "goed".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald op basis van de individuele oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. Daarbij krijgen speerpunten in ons toezicht een zwaarder gewicht. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen worden verbeterd", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
■	Beheer objectafbakening	Aansluiting BAG	Random geselecteerd
■	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt Waarderingskamer
□	Marktanalyse		
□	Modelmatige waardebeoordeling		
□	Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling		
■	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Random geselecteerd
□	Waardering objecten in aanbouw		
□	Gegevenslevering aan de afnemers		

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Vakbekwaamheid		
<input checked="" type="checkbox"/>	Interactie, informele interactie over kenmerken en waarde	Overleg met beleggers en woningcorporaties	Geselecteerd op verzoek van de gemeente

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van de "standaard" beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen. Daarbij krijgt het onderwerp "objectkenmerken" een zwaarder gewicht omdat dit een speerpunt van de Waarderingskamer is.

Daarnaast merken wij op dat de beoordelingscriteria die wij hebben gebruikt bij de beoordeling van het onderwerp "Interactie" zijn gebaseerd op de (nieuwe) Waarderingsinstructie die vanaf 1 januari 2017 geldig is.

3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen en aandachtspunten

De medewerkers van de gemeente Rotterdam hebben tijdens het verkennende gesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing.

- Binnenkort zal de gemeentelijke belastingdienst van Rotterdam verhuizen naar een andere locatie. Het is de bedoeling dat de medewerkers dan ook meer gebruik gaan maken van de mogelijkheden die er zijn voor het plaats- en tijdsafhankelijk werken (o.a. thuiswerken). Dit heeft ook gevolgen voor de wijze waarop de sturing van de werkprocessen plaats zal vinden.
- De afgelopen maanden is de Lean Six Sigma methode bij medewerkers geïntroduceerd. Met behulp van deze methode zijn alle werkprocessen "onder de loep" genomen. Het doel hiervan was om alle onnodige "stappen" in werkprocessen te elimineren. Er is bewust voor gekozen om de vernieuwing van de werkprocessen organisatorisch "laag" in de organisatie te beleggen. Dit is goed voor het draagvlak voor eventuele aanpassingen in het werkproces. Op dit moment is er een analyse uitgevoerd van de drie hoofdstromen van de WOZ-uitvoering namelijk;
 - o muteren;
 - o taxeren;
 - o bezwaren.
- Een aantal aandachtspunten die uit de Lean Six Sigma-analyse zijn voortgekomen zijn:
 - o het creëren van minder overdrachtsmomenten;
 - o het behandelen van plicht- en waardebezwaren als één werkstroom (oftewel, deze bezwaren niet meer splitsen);
 - o de beheersing van het WOZ-proces naast tijdigheid ook meer richten op kwaliteitsaspecten.
- De komende periode zal worden benut om de analyse nader uit te werken en de processen opnieuw in te richten. De verwachting is dat begin 2017 de structuur van alle processen volgens de Lean Six Sigma methode zijn ingericht en dat de medewerkers werken volgens de nieuwe werkprocessen. De beschrijving van de processen vergt meer tijd en zal in de loop van 2017 worden gemaakt.
- De gemeente Rotterdam besteedt altijd in het bijzonder aandacht aan WOZ-bezwaren die worden ingediend door de no-cure-no-pay-bedrijven. Dit aantal is de afgelopen herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2015), ten opzichte van de vorige waardepeildatum (waardepeildatum 1 januari 2014), ongeveer gelijk gebleven. De gemeente vindt dit positief omdat er landelijk, procentueel gezien, meer WOZ-bezwaren zijn ingediend door no-cure-no-pay-bedrijven.
- Wel is er, voor wat betreft de ingediende WOZ-bezwaren, een verschuiving waar te nemen omdat er dit jaar ook bezwaren konden worden ingediend door gebruikers van woningen.

- De gemeente Rotterdam was voornemens om vanaf 2015 de WOZ-beschikkingen die niet in eerste acht weken van het nieuwe jaar konden worden verzonden, binnen twee jaar te verzenden. Dit zou een versnelling ten opzichte van de driejaarstermijn betekenen die de gemeente Rotterdam tot nu toe heeft gehanteerd. Maar door de problemen rondom de BRK-levering is het dit jaar niet gelukt om een versnelling te realiseren.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Op 21 december 2015 hebben wij onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Naar aanleiding van dat onderzoek is met de gemeente Rotterdam afgesproken dat voor de volgende herwaardering (de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016) de kwaliteit van de onderlinge waardeverhoudingen van woningen verbeterd moet worden. Dat betekent dat dan ook de achterliggende oorzaak van de onjuiste onderlinge waardeverhoudingen (mogelijk zijn dit bijvoorbeeld onjuiste objectkenmerken of onjuiste groepsindelingen) moet zijn weggenomen.

4. Bevindingen per proces

4.1 Beheer objectafbakening, aansluiting BAG

4.1.1 Inleiding

De Nederlandse overheid onderscheidt twaalf basisregistraties. Deze twaalf basisregistraties zijn onderling met elkaar verbonden en vormen samen het Stelsel van Basisregistraties. Door gegevens binnen de overheid met elkaar te delen, kan de overheid efficiënter opereren en de dienstverlening verbeteren.

Een van de "verbindingen" in het stelsel van basisregistraties is de koppeling tussen de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) en de Basisregistratie WOZ. Vanaf 1 juli 2011 geldt dat de gegevens uit de BAG verplicht moeten worden gebruikt, ook bij de WOZ-uitvoering.

Wij verwachten dat WOZ-uitvoeringsorganisaties voldoende beheersmaatregelen nemen om de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de koppeling tussen de BAG en de WOZ-administratie aan te kunnen tonen. Tevens verwachten wij dat de gemeente regelmatig de volledigheid van de WOZ-administratie onderzoekt door deze systematisch met de BAG te vergelijken en eventuele onjuistheden herstelt.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de onderstaande tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De maatregelen die de gemeente heeft genomen om BAG-mutaties volledig, juist en tijdig in de WOZ-administratie te verwerken (zie paragraaf 4.2). - De volledigheidscntroles die nu met enige regelmaat worden gedraaid en het feit dat de BAG-WOZ koppeling op basis van deze controles wordt verbeterd. - De eerste ervaring zijn opgedaan met juistheidscontroles waarbij de grootte en het bouwjaar uit de BAG en de WOZ met elkaar zijn vergeleken. 	<ul style="list-style-type: none"> - De juiste aansluiting van de inhoudelijke BAG-gegevens (bouwjaar, gebruiksoppervlakte, etc.) op de WOZ-administratie - De interne beheersing van de juistheid van deze aansluiting¹.

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Het feit dat de visie van de medewerkers van de gemeente over de wijze waarop de beheersing van de BAG-WOZ koppeling op termijn moet worden ingericht overeen komt met de visie van de Waarderingskamer. 	
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende ¹	

¹ Op dit moment beschouwen wij de beheersing van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ-administratie, waarbij met name wordt gekeken naar de volledigheid (zijn alle BAG-objecten gekoppeld aan een WOZ-deelobject), als "voldoende". Op korte termijn moet de gemeente ook beheersmaatregelen in het werkproces opnemen om de juiste aansluiting van de inhoudelijke BAG-gegevens (adres, gebruiksoppervlakte, bouwjaar, gebruiksdoel) op de WOZ-administratie te borgen.

4.1.2 Conclusie

De juiste, volledige en tijdige koppeling tussen de BAG en de Basisregistratie WOZ wordt door de gemeente Rotterdam voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen. Tijdens het onderzoek is gebleken dat de koppeling nog niet volledig gereed is, maar de gemeente voldoet al wel enige tijd (aantoonbaar) aan de eisen die er zijn voor de aansluiting op de Landelijke Voorziening WOZ (LVWOZ). Op dit moment zijn (aantoonbaar) meer dan 95% van de BAG-objecten gekoppeld aan een WOZ-deelobject.

Wel bleek uit de interviews dat het initiatief voor het onderzoeken van deze koppeling (en het oplossen van de verschillen) een "bottom up" karakter heeft. De inhoudelijke medewerkers nemen tot-nu-toe hiervoor het initiatief. Voor de inbedding van de interne beheersing in het werkproces is het goed als de uitvoering van de BAG-WOZ controles wordt "afgedwongen". Dit kan bijvoorbeeld door de resultaten van deze controles onderdeel te maken van de managementrapportages.

Concreet betekent dit dat de bestaande volledigheidscntroles, waarbij wordt onderzocht of de BAG-objecten (panden en verblijfsobjecten) zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject, onderdeel moeten worden van de reguliere interne sturing en beheersingscyclus van de gemeente. Daarnaast moeten de volledigheidscntroles worden uitgebreid met stand- en ligplaatsen. Ook moet de inhoudelijke afstemming van de inhoudelijke gegevens van de BAG en de WOZ (grootte, bouwjaar, gebruiksdoel, adres) periodiek en systematisch worden onderzocht en moeten er indien nodig verbetermaatregelen worden genomen.

Voor wat betreft de inhoudelijke aansluiting van de BAG-gegevens (bouwjaar, grootte, etc.) op de primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie hebben wij vastgesteld dat er nog veel verschillen zijn, maar dat de gemeente deze wel in beeld heeft. Dat betekent dat de

inhoudelijke afstemming van de gegevens nog moet beginnen. Hiervoor heeft de gemeente een projectplan geschreven dat bestaat uit drie fases. Op dit moment is de tweede fase van dit project gestart.

De medewerkers van de gemeente die wij in het kader van dit onderwerp hebben gesproken hadden wel een duidelijk beeld van de wijze waarop de koppeling in de toekomst moet gaan werken. Het is positief te noemen dat deze visie goed overeenkomt met het beeld van de Waarderingskamer over de wijze waarop de beheersing van de koppeling tussen basisregistraties moet functioneren.

4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties

4.2.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de organisatie dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zichzelf ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid. Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen.

4.2.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Het feit dat de gemeente het Beoordelingsprotocol objectkenmerken in maart heeft doorlopen en het feit dat op basis hiervan voor de primaire objectkenmerken duidelijke conclusies zijn getrokken. - De wijze waarop de juiste verwerking van omgevingsvergunningen wordt geborgd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het opstellen van een werkinstructie voor de objectieve registratie van secundaire objectkenmerken². - Het vormen van een eigen beeld van de mate waarin secundaire objectkenmerken juist zijn geregistreerd.
Oordeel Waarderingskamer: Moet verbeterd worden	

² Doordat er op het moment van het onderzoek nog geen werkinstructie is voor de secundaire objectkenmerken, is het op dit moment (ook voor de gemeente zelf) niet goed te beoordelen in hoeverre deze kenmerken juist zijn geregistreerd. Op 5 augustus 2016 heeft er een bespreking plaatsgevonden van dit conceptrapport. Daarin is aangegeven dat de medewerkers een werkinstructie en een plan van aanpak hebben opgesteld ten aanzien van de bijhouding van de geregistreerde objectkenmerken. Deze documenten zijn na het onderzoek aan ons verzonden. We

hebben beide documenten beoordeeld en zijn van mening dat een kwalitatieve beschrijving van secundaire objectkenmerken nog ontbreekt. Hierdoor loopt de gemeente Rotterdam het risico dat de objectkenmerken niet uniform worden geregistreerd.

4.2.3 Conclusie

De interne beheersing van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in de gemeente Rotterdam moet verbeterd worden.

Tijdens het onderzoek hebben wij vastgesteld dat:

- er aantoonbaar veel aandacht is besteed aan de koppeling tussen de BAG en de WOZ-administratie (zie paragraaf 4.1) en dat daarmee ook aandacht wordt besteed aan de juistheid van de primaire objectkenmerken;
- de medewerkers van de gemeente Rotterdam in maart 2016 het Beoordelingsprotocol objectkenmerken hebben doorlopen en op basis hiervan de conclusie hebben getrokken dat de meeste verschillen in de steekproef kunnen worden verklaard uit verschillen met de BAG (in Rotterdam is de BAG niet opgebouwd vanuit de WOZ-administratie dat betekent dat er sprake is van twee onafhankelijke registraties);
- er op basis van het beoordelingsprotocol geen expliciete conclusies zijn getrokken over de juistheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken;
- de registratie van de secundaire objectkenmerken bij de gemeente Rotterdam de taak/verantwoordelijkheid is van de taxateurs;
- voor de registratie van de secundaire objectkenmerken geen werkinstructie met definities en/of richtlijnen aanwezig is;
- er een nieuw team is opgericht voor de verwerking van omgevingsvergunningen (vloeilijsten)/BAG-mutaties;
- binnen dit team recent aanvullende maatregelen zijn genomen om de juistheid, tijdigheid en de volledigheid van deze verwerking beter te borgen.

Om tot een eindbeoordeling voor dit onderwerp te komen, hebben wij de bovenstaande bevindingen gewogen. Wij constateren dat er sprake is van een aantal positieve en een aantal negatieve bevindingen. Positief vinden wij het feit dat de gemeente Rotterdam het belang van juiste objectkenmerken onderkent en dat de gemeente zelf aantoonbaar het initiatief heeft genomen om zaken te verbeteren. Door de realisatie van de aansluiting op de LV WOZ en de daarmee samenhangende verplichting om ten minste 95% van de WOZ-deelobjecten te hebben gekoppeld aan een BAG-object (pand/verblijfsobject), is tot nu toe de meeste aandacht uitgegaan naar de primaire objectkenmerken.

Tegelijkertijd zijn voor wat betreft de primaire objectkenmerken, de verschillen met de BAG weliswaar in beeld, maar zijn deze verschillen nog niet opgelost. Daarnaast is de beheersing van de juiste registratie van secundaire kenmerken onderbelicht gebleven en daarmee niet in overeenstemming met de normen van de Waarderingskamer. Sinds 2011 vragen wij extra aandacht voor beheersing van de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken. Er zijn, voor zover wij hebben kunnen nagaan, geen afspraken gemaakt over de wijze waarop secundaire kenmerken worden geregistreerd. In een gemeente met de grootte van Rotterdam

en waar (logischerwijs) meerdere medewerkers de bevoegdheid hebben om kenmerken te muteren, is het van groot belang om de wijze waarop de secundaire kenmerken worden geregistreerd zoveel mogelijk te objectiveren. Hiervoor is een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) een belangrijke voorwaarde.

Met name dit laatste aspect heeft een zwaar gewicht gekregen in de eindbeoordeling van dit onderwerp. De reden hiervoor is dat de secundaire objectkenmerken veel invloed hebben op de waarde van onroerende zaken. Alleen als de secundaire kenmerken juist zijn geregistreerd kunnen taxatiemodellen "hun werk doen" en zijn de onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen (tot op zekere hoogte) geborgd.

Overigens heeft het feit dat op basis van het beoordelingsprotocol geen expliciete conclusies zijn getrokken over de mate waarin de secundaire objectkenmerken juist zijn geregistreerd ook hiermee te maken. Als nergens is vastgelegd hoe de secundaire kenmerken moeten worden geregistreerd, kan ook niet worden beoordeeld of de registratie juist is.

Naar onze mening moeten er ten behoeve van de verbetering van de interne beheersing van de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken achtereenvolgens de volgende stappen worden doorlopen:

1. Het opstellen van werkinstructies waarin definities en afspraken zijn opgenomen over de wijze waarop secundaire kenmerken moeten worden geregistreerd;
2. Het vormen van een beeld van de mate waarin registratie van secundaire kenmerken in de WOZ-administratie voldoet aan of overeenkomt met:
 - a. de opgestelde werkinstructie (stap 1);
 - b. de werkelijkheid, bijvoorbeeld door middel van het Beoordelingsprotocol objectkenmerken (de gemeente heeft het beoordelingsprotocol al doorlopen voor de primaire objectkenmerken, dit vinden wij positief).
3. Het (indien nodig) formuleren van verbetermaatregelen.
4. Het periodiek (ten minste jaarlijks) doorlopen van de stappen 2 en 3.

4.3 Bezwarenafhandeling

4.3.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de gemeente kan aantonen dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeverminderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de gemeente waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet er voor zorgen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en waardoor individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop de tijdigheid van de bezwarenafhandeling wordt geborgd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van een jaarlijks eigen onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van bezwaarschriften.³ - Het trekken van conclusies en het nemen van verbetermaatregelen op basis van dit onderzoek. - De toepassing van het vierogenprincipe bij de beslissing op een bezwaarschrift. - Het uitvoeren van het voornemen van de medewerkers om een GIS-analyse te gebruiken om te leren van gevoerde bezwarenprocedures.
Oordeel Waarderingskamer: Moet verbeterd worden	

³ Tijdens het nagesprek hebben de medewerkers van de gemeente Rotterdam aangegeven het voornemen te hebben om een deelwaarneming uit te voeren op de afgehandelde bezwaarschriften. Hiermee kan de kwaliteit van de afhandeling worden gemeten.

4.3.3 Conclusie

De borging van de juiste, tijdige en volledige afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften door interne beheersingsmaatregelen moet verbeterd worden.

Onze belangrijkste bevinding is dat Rotterdam (nog) geen expliciete conclusies trekt uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Hierdoor hebben wij niet kunnen vaststellen dat de organisatie de juiste maatregelen neemt om de WOZ-administratie te verbeteren en daarmee bezwaarschriften te voorkomen. Hierbij maken wij de kanttekening dat de medewerkers tijdens de interviews hebben verteld dat het de doelstelling is om in de nabije toekomst een GIS-analyse te gaan uitvoeren naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Ze willen met behulp van een GIS-systeem op een kaart van de gemeente Rotterdam inzichtelijk maken in welke wijken de WOZ-bezwaren zijn ingediend en of ze wel of niet zijn gehonoreerd. Hieruit kan de gemeente wellicht concluderen op welke wijze de WOZ-administratie efficiënt en effectief verbeterd kan worden. Wij onderschrijven deze doelstelling.

Verder blijkt uit het onderzoek dat de taxateurs van de gemeente in grote mate zelf verantwoordelijk zijn voor het afhandelen van de bezwaarschriften. Als er sprake is van een ingewikkeld bezwaarschrift kan de taxateur overleggen met een collega. Tijdens de interviews is aangegeven dat de senioren altijd beschikbaar zijn om advies te geven en dat de overige taxateurs daar ook gebruik van maken. Er is sprake van een open communicatie tussen alle taxateurs. De genoemde eigen verantwoordelijkheid geldt overigens ook voor het berekenen van de nieuwe WOZ-waarde (als een bezwaarschrift wordt gehonoreerd), voor het aanpassen van de secundaire objectkenmerken en het beoordelen van domino-effecten.

De bewuste keuze van de gemeente Rotterdam om taxateurs individueel verantwoordelijk te maken voor de volledige afhandeling van een bezwaarschrift, is niet in overeenstemming met de normatiek van de Waarderingskamer. Wij vinden dat, ten behoeve van een zorgvuldige afhandeling, bij het opstellen van de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften gebruik moet worden gemaakt van een functiescheiding (bijvoorbeeld tussen "opstellen beslissing" en "controleren beslissing").

4.4 Interactie (woningen), vooroverleg met beleggers en woningcorporaties

4.4.1 Inleiding

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om de geregistreerde objectkenmerken of de geprognoseerde WOZ-waarde te controleren en om eventuele verbeteringen door te geven. De wijze waarop gemeenten deze vorm van informele interactie 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 en/of de "voorlopige" WOZ-waarde 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 aandraagen van suggesties voor verbetering van gegevens kan ook in een breder toegankelijke omgeving worden gedaan.

Wij vinden dat vormen van informele interactie, over de objectkenmerken of over de voorlopige waarde, moeten bijdragen aan het vertrouwen van belanghebbenden in de WOZ-taxaties. Dat kan alleen als de interne beheersing van de gemeente erop is gericht dat:

- vooraf wordt geverifieerd dat de gegevens (objectkenmerken, waarde) die aan belanghebbenden worden gepresenteerd juist zijn;
- geen informatie aan belanghebbenden wordt gevraagd die al bij de gemeente bekend is;
- signalen van belanghebbenden zorgvuldig worden beoordeeld;
- signalen van belanghebbenden (indien nodig) worden verwerkt voordat de initiële WOZ-beschikkingen worden verzonden;
- de gemeente lessen trekt uit de individuele reacties die belanghebbenden hebben afgegeven over de objectkenmerken en/of de waarde;
- er een beoordeling wordt uitgevoerd of deze lessen ook gevolgen hebben voor andere (groepen/categorieën) woningen.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop de gemeente relaties opbouwt met beleggers en woningcorporaties. - De strikte toepassing van het "vier-ogen-principe" bij de overleggen die worden gehouden in het kader van de voormelding. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het expliciet trekken van lessen uit terechte signalen van belanghebbenden.

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
- De bewuste keuze om dit deel van het WOZ-proces door de senior taxateurs te laten uitvoeren.	
Oordeel Waarderingskamer: Goed	

4.4.3 Conclusie

De wijze waarop informele contact met beleggers en woningcorporaties plaatsvindt wordt door de gemeente Rotterdam goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

De werkwijze van de gemeente Rotterdam, met betrekking tot het vooraf communiceren met de belanghebbende is in overeenstemming met de werkwijze zoals die in de nieuwe Waarderingsinstructie is beschreven en past daarmee ook in de visie van de Waarderingskamer om de WOZ-uitvoering een minder "formeel" karakter te geven.

De gemeente Rotterdam kiest voor woningcorporaties en met woningbeleggers (gezamenlijk vertegenwoordigen deze twee groepen circa 55% van de woningvoorraad in Rotterdam) voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen in overleg te treden en om daarbij de objectkenmerken en de geprognoseerde WOZ-taxaties te bespreken. Er is dus sprake van individuele overleggen waarbij namens de gemeente altijd dezelfde (twee) senior woningtaxateurs aanwezig zijn.

Van de genoemde groepen belanghebbenden krijgt de gemeente feedback en gebruikt deze informatie om de kwaliteit van de WOZ-waardering te verbeteren. De betrokken medewerkers van de gemeente concluderen dat deze aanpak in Rotterdam werkt. Er worden door de belanghebbenden die in het kader van dit vooroverlegtraject door de gemeente worden benaderd niet of nauwelijks bezwaren ingediend.

Deze werkwijze wordt al meer dan vijf jaar toegepast. Het effect hiervan is dat er een goede werkrelatie is ontstaan met belanghebbenden waarbij er open wordt gecommuniceerd. De medewerkers onderkennen het risico van "te" goede relaties en daarmee van onderwaardering dat hierdoor kan ontstaan en ze passen daarom consequent het vierogenprincipe toe.

Weliswaar voldoet de gemeente niet aan alle eisen die wij hebben opgesteld voor informele interactie (zie bijlage), maar daar staat tegenover dat een bewuste keuze is gemaakt om de meest ervaren taxateurs in te zetten. Dat betekent wel dat de beheersing van dit onderdeel van het WOZ-proces voor een belangrijk deel steunt op de vakbekwaamheid van deze medewerkers. Daarnaast is er een bewuste keuze om bij gesprekken die worden gevoerd altijd het "vier-ogen-principe" toe te passen. Dit beschouwen wij als een belangrijke beheersingsmaatregel in dit onderdeel van het WOZ-proces waarmee het risico op een onjuiste taxatie wordt beperkt.

Wanneer de eisen uit de nieuwe Waarderingsinstructie naast de werkwijze van de gemeente Rotterdam worden gelegd komen er dus verschillen naar voren, maar de gekozen werkwijze

lijkt goed te passen bij de situatie en de woningvoorraad van de gemeente Rotterdam.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

Beheer objectafbakening, aansluiting BAG					
Inrichting		Naleving		Effect	
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks BAG-mutaties.	[a]	De maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks BAG-mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de BAG-mutaties juist zijn verwerkt in de WOZ-administratie, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks BAG-mutaties.	[a]	De maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks BAG-mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de BAG-mutaties volledig zijn verwerkt in de WOZ-administratie, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks BAG-mutaties.	[a]	De maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks BAG-mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de BAG-mutaties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het juist terug melden van mogelijke onjuistheden aan de BAG-beheerders.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het juist doen van terugmeldingen aan de BAG zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de terugmeldingen aan de BAG juist hebben plaatsgevonden, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

Beheer objectafbakening, aansluiting BAG				
Inrichting		Naleving		Effect
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig terug melden van mogelijke onjuistheden aan de BAG-beheerders.	[b]	De maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig doen van terugmeldingen aan de BAG zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de terugmeldingen aan de BAG volledig hebben plaatsgevonden, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig terug melden van mogelijke onjuistheden aan de BAG-beheerders	[b]	De maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig doen van terugmeldingen aan de BAG zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de terugmeldingen aan de BAG tijdig hebben plaatsgevonden, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de panden zonder verblijfsobject in de BAG en de WOZ-deelobjecten wordt onderzocht.		De resultaten van de jaarlijkse controles waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de panden zonder verblijfsobject in de BAG en de WOZ-deelobjecten is onderzocht is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controles van de volledigheid van de koppeling tussen de panden zonder verblijfsobject in de BAG en de WOZ-deelobjecten blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de panden met verblijfsobject in de BAG en de WOZ-deelobjecten wordt onderzocht.		De resultaten van de jaarlijkse controles waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de BAG en de WOZ is onderzocht is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controles van de volledigheid van de koppeling tussen de BAG en de WOZ blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.

Beheer objectafbakening, aansluiting BAG					
Inrichting		Naleving		Effect	
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de verblijfsobjecten in de BAG en de WOZ-deelobjecten wordt onderzocht.			De resultaten van de jaarlijkse controles waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de verblijfsobjecten in de BAG en de WOZ-deelobjecten is onderzocht is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controles van de volledigheid van de koppeling van de verblijfsobjecten in de BAG en de WOZ-deelobjecten blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij de volledigheid van de koppeling tussen standplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten wordt onderzocht.		[c]	De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de standplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten is onderzocht is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controle van de volledigheid van de koppeling tussen de standplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij de volledigheid van de koppeling tussen ligplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten wordt onderzocht.		[c]	De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de volledigheid van de koppeling tussen de ligplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten is onderzocht is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controle van de volledigheid van de koppeling tussen de ligplaatsen in de BAG en de WOZ-deelobjecten blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.

Beheer objectafbakening, aansluiting BAG				
Inrichting		Naleving		Effect
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij wordt beoordeeld of het bouwjaar van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met het bouwjaar van panden in de BAG.	[c]	De resultaten van de jaarlijkse controles waarbij wordt beoordeeld of het bouwjaar van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met het bouwjaar van panden in de BAG is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of het bouwjaar van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met het bouwjaar van panden in de BAG blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij wordt beoordeeld of de grootte van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met (of in lijn is met) de gebruiksoppervlakte van verblijfsobjecten in de BAG.	[c]	De resultaten van de jaarlijkse controles waarbij wordt beoordeeld of de grootte van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met de grootte van verblijfsobjecten in de BAG is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of de grootte van WOZ-deelobjecten (zoveel als mogelijk) overeen komt met de grootte van verblijfsobjecten in de BAG blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.
De organisatie voert ten minste één keer per jaar een controle uit waarbij wordt beoordeeld of BAG-gebeurtenissen juist zijn verwerkt in de WOZ-administratie.	[c]	De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of BAG-gebeurtenissen juist zijn verwerkt in de WOZ-administratie is waarneembaar voor ten minste het laatste jaar.		Uit de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of BAG-gebeurtenissen juist zijn verwerkt in de WOZ-administratie blijken geen tekortkomingen op dit terrein of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.		De maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.		Uit de maandelijks controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

Bijhouding objectkenmerken				
Inrichting		Naleving		Effect
De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze woningen actueel en juist zijn.		De controles van de juistheid van objectkenmerken van woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.
De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.	[e]	De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	
Het werkproces borgt dat van alle objecten de objectkenmerken één keer in de vijf jaar worden beoordeeld.		De gemeente kan op basis van overzichten laten zien dat er sturing plaatsvindt.		De gemeente kan aantonen dat van alle objecten de objectkenmerken één keer in de vijf jaar worden beoordeeld.	

Bijhouding objectkenmerken					
Inrichting		Naleving		Effect	
Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?	[f]	De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	
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?	[f]				

Bezwarenafhandeling				
Inrichting		Naleving		Effect
De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend in hetzelfde jaar worden verzonden.		De gemeente toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.
De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend binnen 6 weken worden verzonden.		De gemeente toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.
Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat de beslissingen door ten minste twee personen worden beoordeeld		[h]	De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is om de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften door ten minste twee personen te laten opstellen.	De gemeente kan van drie willekeurig gekozen WOZ-bezwaarschriften laten zien welke twee medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van de beslissing.

Bezwarenafhandeling				
Inrichting		Naleving		Effect
Het werkproces voor de taxatietechnische beoordeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat in situaties waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde vermindert, altijd een taxatietechnische intercollegiale toetsing plaatsvindt.		[i]	De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij waardeverminderingen van meer dan 20% altijd een intercollegiale taxatietechnische toetsing plaatsvindt.	De gemeente kan van een willekeurig gekozen beslissing op een WOZ-bezwaarschrift, waarbij de waarde meer dan 20% is verlaagd, laten zien welke twee taxateurs hierbij zijn betrokken.
Er gelden richtlijnen en/of leesbaarheidseisen waaraan een beslissing op een bezwaarschrift aan moet voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de eisen die de Waarderingskamer hierover heeft opgesteld.			Het geautomatiseerde systeem van de gemeente waarmee de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften worden opgesteld, dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast (of de medewerkers maken aannemelijk dat de eigen richtlijnen van de gemeente systematisch worden toegepast).	De gemeente van drie willekeurig gekozen beslissingen op WOZ-bezwaarschriften laten zien dat de eigen richtlijnen zijn toegepast.
Het werkproces voor de het bepalen van de nieuwe WOZ-waarde van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften borgt dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing in de objectkenmerken en een modelmatige doorrekening hiervan.		[j]	De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften de nieuwe waarde modelmatig wordt bepaald.	De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift laten zien dat de nieuwe waarde modelmatig is bepaald.

Bezwarenafhandeling				
Inrichting		Naleving		Effect
Het werkproces van de gemeente borgt dat bij waardevermindering ook een beoordeling van het domino-effect plaatsvindt.	[k]	De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften eventuele domino-effecten bij andere WOZ-objecten systematisch worden beoordeeld.		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift van een woning laten zien dat het domino-effect is beoordeeld.
Als vast onderdeel van het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften voert de gemeente jaarlijks voor 1 november een systematisch onderzoek uit naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Dit onderzoek bevat ten minste de controles zoals beschreven in het Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling.	[l]	Uit een vastlegging blijkt dat een systematisch onderzoek naar de resultaten van de WOZ-bezwaarschriften het afgelopen jaar voor 1 november is uitgevoerd.		Op basis van de resultaten van het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn conclusies getrokken.
				Op basis van de conclusies over het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn indien daar aanleiding voor is realistische verbetermaatregelen genomen.

Interactie, vooroverleg met beleggers en woningcorporaties				
Inrichting		Naleving		Effect
Bij het vooroverleg met belanghebbenden (eigenaren gebruikers courante niet-woningen) past de organisatie het vierogenprincipe toe (twee mensen zijn aanwezig).		De organisatie maakt aannemelijk dat het vierogenprincipe het laatste jaar consequent is toegepast.		Niet van toepassing

Interactie, vooroverleg met beleggers en woningcorporaties				
Inrichting		Naleving		Effect
Als onderdeel van het werkproces wordt er een analyse uitgevoerd van de aard van de door belanghebbenden afgegeven signalen over de objectkenmerken.	[m]	De organisatie beschikt over een document waaruit blijkt wat de resultaten zijn van het interactie niet-formele interactiemomenten over de objectkenmerken.		Niet van toepassing
Als onderdeel van het werkproces wordt er een analyse uitgevoerd van de aard van de door belanghebbenden afgegeven signalen over de vastgestelde/voorlopige WOZ-waarde.	[m]	De organisatie beschikt over een document waaruit blijkt wat de resultaten zijn van het interactie niet-formele interactiemomenten over de vastgestelde/voorlopige WOZ-waarde.		Niet van toepassing
Voorafgaand aan de interactie over de objectkenmerken vormt de organisatie zich een beeld van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken.	[n]	De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.		Er worden alleen gevalideerde objectkenmerken aan de belanghebbenden voorgelegd.
Tijdens de interactie over de objectkenmerken wordt niet gevraagd naar bij de overheid bekende gegevens.		De organisatie maakt aannemelijk dat tijdens de interactie over de objectkenmerken niet wordt gevraagd naar bij de overheid bekende gegevens.		Niet van toepassing
Voorafgaand aan de interactie over de "voorlopige" waarde vormt de organisatie zich een beeld van de kwaliteit van de "voorlopige" WOZ-taxaties.		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de "voorlopige" WOZ-taxaties wordt beoordeeld zijn waarneembaar.		WOZ-taxaties worden eerst geoptimaliseerd voordat ze aan de belanghebbenden worden gepresenteerd.

Interactie, vooroverleg met beleggers en woningcorporaties				
Inrichting		Naleving		Effect
Het werkproces is zodanig ingericht dat er voldoende tijd is om reacties (over objectkenmerken) van belanghebbenden tot uitdrukking te brengen in nieuwe taxaties.		De gemeente kan laten zien of aannemelijk maken dat de reacties van belanghebbenden het laatste jaar tijdig zijn verwerkt.		Niet van toepassing
Er wordt altijd geverifieerd dat de door de belanghebbende doorgegeven wijzigingen juist zijn.		De gemeente maakt aannemelijk dat reacties van belanghebbenden altijd worden beoordeeld voordat de WOZ-administratie wordt aangepast.		Niet van toepassing

- [a] Deze aspecten zijn ook beoordeeld in het kader van het onderwerp "objectkenmerken" (paragraaf 4.2). Er is dus sprake van een zekere mate van overlap.
- [b] Dit gebeurt door middel van e-mails.
- [c] De query's die nodig zijn voor het uitvoeren van deze controles zijn beschikbaar. Nadat de BAG en de WOZ-gegevens inhoudelijk beter op elkaar zijn afgestemd, willen de medewerkers de query's opnemen als onderdeel van de maandelijkse controles.
- [d] Er worden geen expliciete conclusies getrokken over de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken. Dat heeft er waarschijnlijk ook te maken met het feit dat er geen afspraken over het vastleggen van deze categorie objectkenmerken zijn gemaakt.
- [e] Er worden in het beoordelingsprotocol, dat de gemeente Rotterdam deels heeft doorlopen, geen expliciete conclusies getrokken over de secundaire objectkenmerken.
- [f] We hebben geen werkinstructies (of vergelijkbare documenten) waargenomen. Na de bespreking van het conceptrapport zijn twee documenten nagezonden. De beoordeling is aangepast.
- [g] Er is jaarlijks sprake van een termijnoverschrijding van een aantal bezwaarschriften (zie de terugkoppeling op de voortgangsinventarisatie van april 2015).
- [h] De taxateurs zijn volledig verantwoordelijk voor het afhandelen van bezwaarschriften.
- [i] De taxateurs hebben tijdens het onderzoek aangegeven dat ze in het geval van lastige beoordelingen met collega's overleggen.
- [j] Niet beoordeeld. Hierover kregen wij geen eenduidige antwoorden. Tijdens de nabespreking van het conceptrapport is dit nogmaals toegelicht. De beoordeling is daarom aangepast.
- [k] Dit is de verantwoordelijkheid van taxateurs. In het geval van mutaties van primaire kenmerken, wordt dit door het team "uniform taxeren" gedaan.

- [l] Er wordt geen systematisch onderzoek gedaan naar de oorzaken van (gehonoreerde) bezwaarschriften.
- [m] Dit gebeurt wel (impliciet), maar wordt niet expliciet vastgelegd.
- [n] De controles die de gemeente doet om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen zijn beschreven in paragraaf 4.2.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Rotterdam

Inspectie uitgevoerd door: [naam]
[naam]
[naam]

Datum: 20 december 2016, 12 april 2017, 17 mei 2017

Datum rapport: 6 juni 2017 (concept)
12 juli 2017 (definitief)

Gesprek gevoerd met:

Naam:	Functie:
[naam]	Teamleider Incourant
[naam]	Taxateur incurante objecten
[naam]	Taxateur incurante objecten
[naam]	Taxateur courante niet-woningen
[naam]	Taxateur courante niet-woningen
[naam]	waarnemend teamleider courant

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de

taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties voor het verzenden van de beschikkingen. Het proces rondom de waardering dient wel verbeterd te worden.	Aandachtspunt, afspraken gemaakt.
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen voor de niet-woningen.	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat in 2017 aandacht wordt besteed aan de onderlinge waardeverhoudingen. Geconstateerd is dat er regelmatige kleine verschillen zijn aangebracht in de huurwaarde of kapitalisatiefactoren, waardoor kleine verschillen in de WOZ-waarden ontstaan bij vergelijkbare objecten die niet kunnen worden verklaard.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Met betrekking tot de taxatie van incurante objecten is afgesproken dat de gemeente in 2017 het proces rond de taxaties verbetert. Dit betekent dat de achterstanden worden weggewerkt, dat gezorgd wordt en dat de registratie van de objectkenmerken wordt verbeterd. Met betrekking tot de taxaties zelf is afgesproken dat inconsistenties in de (optelling van de waarde van) deelobjecten worden weggewerkt, dat correcties voor functionele veroudering opnieuw worden beoordeeld. Daarnaast is afgesproken dat bij een volgend onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties erop wordt toegezien dat in de aangeleverde bestanden de BTW in de waardering op een correcte wijze is vastgelegd.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Courante niet-woningen.....	6
5. Incourante niet-woningen	14
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	19
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	23

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De door de gemeente geleverde bestanden voldeden op veel onderdelen niet aan het sectormodel. Hierdoor kon een aantal aspecten van het onderzoek niet, of niet volledig worden uitgevoerd.

4. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Met behulp van inlichtingenformulieren
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Naast de informatie uit Kadaster wordt deze informatie vooral met behulp van inlichtingenformulieren achterhaald.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Met name met behulp van iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Met name met behulp van iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Deels
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten uit de PMA zijn vastgelegd in Excelbestanden en in het taxatiepakket.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Nieuwe huurgegevens kunnen leiden tot een aanpassing van de kengetallen per categorie, groep, of waardegebied.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Deels

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Er lijkt sprake van een grote achterstand in de PMA. 48% van de huurtransacties is nog niet geanalyseerd. 45% van de kooptransacties is nog niet geanalyseerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De voortgang van de PMA is meer dan uit het bestand blijkt.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	De exacte voortgang is onbekend: zie bovenstaande voortgang. Gebaseerd op een deelwaarneming concluderen wij dat de aan de norm van juni 2016 is voldaan.	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties			
Voortgang analyse marktgegevens			
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Inhoudelijk wordt de marktanalyse correct uitgevoerd		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn ingedeeld op basis van de categorie, ligging en waardegebied.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, in de kapitalisatiefactor en/of de huurwaarde wordt gedifferentieerd voor verschillende locaties.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente Rotterdam
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	N.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	In zeer veel gevallen is sprake van WOZ-waarden die sterk afwijken van de vraagprijzen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er is sprake van een Ratio van 0,39. Dit is opvallend laag. Tijdens het onderzoek zal hier aandacht aan worden	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	besteed.	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er is sprake van een Ratio van 0,73. Dit is opvallend laag. Tijdens het onderzoek zal hier aandacht aan worden besteed.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een waardeontwikkeling van - 1,03%. 5,8% van de objecten daalt met meer van -6,03%. 14,2% van de objecten stijgt met meer dan 4%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	3,5% van de objecten blijft in waarde gelijk (waarde 0 uitgezonderd)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Bij met name kantoren en winkels is sprake van onverklaarbare verschillen in kapitalisatiefactoren	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Bij met name kantoren en winkels is sprake van onverklaarbare verschillen in huurwaarden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,6%	-1,14%
Waardeontwikkeling kantoren	0,2%	-1,59%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-0,9%	-1,96%
Waardeontwikkeling winkels	-0,6%	-0,44%
Waardeontwikkeling horeca	0,0%	-0,25%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Ondanks geconstateerde aandachtspunten constateren wij dat de uiteindelijke kwaliteit van de taxaties voldoen aan de minimale eisen.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria, verbeterafspraken gemaakt.

5. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-0,8%
Waardeontwikkeling ander incurant	-13,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken worden vooral bij bezwaar en beroep en bij bouwmutaties gecontroleerd. Er is een plan voor het systematisch bijhouden van de objectkenmerken, maar de eerder geconstateerde problematiek m.b.t. achterstanden zorgt er voor dat het bijhouden niet systematisch wordt aangepakt en dus niet de aandacht heeft die het moet hebben.
Maakt u gebruik van TIOX?	Deels
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Over het algemeen wel.
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt in het midden van de bandbreedte getaxeerd.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast; voor een deel van de incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouden objectkenmerken incurante objecten	Op basis van een deelwaarneming concluderen wij dat het verwerken van bouwmutaties, zoals renovaties, vergrotingen en nieuwbouw niet goed verloopt.	Niet voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De verwerking van nieuwbouw is op zich wel goed geregeld. Echter, het kan altijd beter en daarom ligt er een projectplan "op de plank" om in een vroeg stadium aan te haken bij het proces van de gemeentelijke vastgoedontwikkeling. M.b.t. tot het proces van andere bouwmutaties is er geen sprake van een structureel proces als het gaat om het doorzetten van die mutaties aan de taxateurs. De mutaties komen wel structureel binnen bij de organisatie, maar bij de verwerking ervan kunnen op het gebied van de communicatie stappen worden gezet.	
De juistheid van de functionele afschrijving	Het aantal objecten/onderdelen met een grote correctie voor	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	functionele veroudering is beperkt. Wij komen echter wel inconsistenties in de gehanteerde correcties voor functionele veroudering tegen.	
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Een groot deel van de objecten wordt getaxeerd met TIOX. Wanneer echter gekeken wordt naar het totaal aantal objecten in TIOX, wordt geconcludeerd dat een substantieel deel van de objecten niet in TIOX wordt getaxeerd en een dat deel überhaupt nog niet is getaxeerd.	
Reactie gemeente	Zeker 80-85% van de incurante objecten wordt m.b.v. TIOX gewaardeerd. Dit percentage kan nog worden verhoogd in de toekomst. Er zal echter altijd een deel van de objecten zijn dat, weliswaar met gebruikmaking van de uitgangspunten, archetypes en kengetallen uit taxatiewijzers, buiten het systeem TIOX om wordt gewaardeerd. In onze Excelsheets is meer ruimte voor maatwerk, maar daarin gebruikte functionaliteit/formules zijn geënt op taxatiewijzers/TIOX.	Geen oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Doordat enerzijds nog onvoldoende voortgang is in de taxaties van incurante objecten en doordat nog van veel objecten uit voorgaande jaar, of jaren nog geen WOZ-waarde bekend is, kan hierover geen oordeel gevormd worden.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Inherent aan de geconstateerde achterstanden.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Doordat enerzijds nog onvoldoende voortgang is in de taxaties van incurante objecten en doordat nog van veel objecten uit voorgaande jaar, of jaren nog geen WOZ-waarde bekend is, kan hierover geen oordeel gevormd worden.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Inherent aan de geconstateerde achterstanden.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties voor het verzenden van de beschikkingen. Het proces rondom de waardering dient wel verbeterd te worden.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt, afspraken gemaakt.

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De transactie van dit object nog niet geanalyseerd. Het object stijgt 5% in waarde. De huurwaarde ligt beduidend lager dan de huurwaarde van vergelijkbare objecten in dezelfde groep.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De transactie is afgekeurd, omdat sprake is van een zeer korte contractperiode.
OORDEEL WAARDE	Aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde van dit object is aanzienlijk hoge getaxeerd dan de vraagprijs. De waarde van het object is nog niet definitief vastgesteld en er wordt nog nader onderzoek verricht.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van de waarde van het object kan weliswaar worden verklaard, de waarde ten opzichte van vergelijkbare objecten kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde stijging kan worden verklaard doordat de objectkenmerken van dit object zijn aangepast.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is aanzienlijk hoger getaxeerd dan de vraagprijs. Er kan geen verklaring voor dit grote verschil worden gegeven.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurprijs van dit object ligt aanzienlijk hoger dan de gehanteerde huurwaarde. Er zijn andere transacties van vergelijkbare objecten die een hogere huurwaarde onderbouwen. Deze transacties hebben niet geleid tot een aanpassing van de huurwaarde van het onderhavige object, noch van vergelijkbare objecten.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.

ADRES	[adres]
TOELICHTING	De vraagprijs van dit object is iets lager dan de getaxeerde waarde. De waarde van het object is nog niet definitief vastgesteld en er wordt nog nader onderzoek verricht.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurprijs van dit object is hoger dan de huurwaarde. De huurwaarde kan echter worden onderbouwd met meer huurcijfers.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Aannemelijk

ADRES	[adres 1 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er zijn aan de [straat 1] twee object met huisnummer [1 A]. Deze objecten hebben een andere "liggingsscore", hetgeen leidt tot een verschil in huurwaarde. Dit verschil kan echter niet worden verklaard door een objectief verschil in de feitelijke situatie ter plaatse.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verschil tussen de huurwaarde en de huurprijs kan worden verklaard doordat sprake is van een "ingroei huur"
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 2 A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2 B en A]. Geconstateerd is dat er een verschil is in huurwaarde en kapitalisatiefactor dat niet kan worden verklaard door een objectief verschil in de feitelijke situatie ter plaatse.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel

ADRES	[adres 2 A]
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde huurwaarde van dit object ligt aanzienlijk hoger dan de huurprijs. Er kan geen verklaring voor dit grote verschil worden gegeven.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het marktcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De gehanteerde huurwaarde wijkt af van de huurprijs. Dit verschil kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object hebben wij geconstateerd dat de optelling van de deelobjectwaarde niet gelijk is aan de getaxeerde waarde
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object hebben wij geconstateerd dat de optelling van de deelobjectwaarde niet gelijk is aan de getaxeerde waarde.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De toegepaste correctie voor functionele veroudering is de afgelopen jaren niet aangepast of opnieuw beoordeeld.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog voorzien van een definitieve waarde.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente niet opgemerkt en zodoende niet tot uitdrukking gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente niet opgemerkt en zodoende niet tot uitdrukking gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object hebben wij geconstateerd dat de optelling van de deelobjectwaarde niet gelijk is aan de getaxeerde waarde. De oorzaak hiervan is dat dit object in Excel is getaxeerd.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een zeer grote correctie voor functionele veroudering (meer dan 90%). Deze correctie kan niet worden onderbouwd. Daarnaast is sprake van een inconsistentie in de correctie voor functionele veroudering die niet kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente niet opgemerkt en zodoende niet tot uitdrukking gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object hebben wij geconstateerd dat de optelling van de deelobjectwaarde niet gelijk is aan de getaxeerde waarde
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een onverklaarbare inconsistente in de toegepaste correcties voor functionele veroudering.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Omdat dit object alleen is voorzien van een voorlopige waarde ten behoeve van de voorlopige aanslag kan niet worden beoordeeld of de renovatie/nieuwbouw tot uitdrukking is gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente niet opgemerkt en zodoende niet tot uitdrukking gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente opgemerkt, maar omdat het object nog niet is voorzien van een definitieve waarde, kan nog niet worden beoordeeld of dit tot uitdrukking is gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.

TOELICHTING	Er is ten onrechte een correctie voor functionele veroudering voor de infrastructuur toegepast.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de correctie voor functionele veroudering in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is ten onrechte een correctie voor functionele veroudering voor de infrastructuur toegepast.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De recente renovatie/nieuwbouw van dit object is door de gemeente niet opgemerkt en zodoende niet tot uitdrukking gebracht in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een onverklaarbare inconsistentie in de toegepaste correcties voor functionele veroudering.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het onderdeel "schuur" is als enig deelobject exclusief BTW getaxeerd. Hiervoor is geen verklaring.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Bij dit object hebben wij geconstateerd dat de optelling van de deelobjectwaarde niet gelijk is aan de getaxeerde waarde
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Naar aanleiding van een bezwaarschrift is per onderdeel beoordeeld of inclusief of exclusief BTW getaxeerd dient te worden.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardeontwikkeling kan worden verklaard door een aanpassing van het kengetal in de taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is ten onrechte een correctie voor functionele veroudering voor de infrastructuur toegepast.
ORDEEL WAARDE	Niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardeontwikkeling kan worden verklaard door een aanpassing van de objectkenmerken.
ORDEEL WAARDE	Aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Rotterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam], [naam] en [naam]	
Datum:	21 december 2017	
Datum rapport:	5 januari 2018 (concept) 21 maart 2018 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Courant
	[naam]	Procesmanager WOZ
	[naam]	Senior taxateur woningen
	[naam]	Senior taxateur woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de aansluiting op verkoopprijzen en oude WOZ-waarden, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende controles uitvoert: - een extra controle naar de objecten waarvan een vraagprijs bekend is	

Toelichting op dit oordeel:

De door u uitgevoerde kwaliteitscontroles zijn vooral gericht op de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de aansluiting van de waarde op die van de waarde uit de vorige herwaardering. Wij constateren echter dat de secundaire objectkenmerken op onderdelen in onvoldoende mate een goede weergave van de straatwerkelijkheid zijn. Daarnaast moeten de onderlinge waardeverhoudingen op onderdelen worden verbeterd. De gemeente is reeds gestart met de optimalisatie van deze twee punten. Daarom hebben we dit onderdeel als "aandachtspunt" beoordeeld.

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen voor wat betreft de woningen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	22

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Wij hebben tijdens ons onderzoek ook geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen voor de taxaties van de woningen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen van deze twee zaken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we ondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen. Wel wijzen wij er nadrukkelijk op dat deze tekortkomingen volledig moeten zijn opgelost, voordat wij zullen instemmen met het begin 2019 bekend maken van de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018,.

Ten slotte hebben wij tijdens ons onderzoek geconstateerd dat bij verkochte woningen de taxatiewaarde gelijk is aan het individuele verkoopprijs en daarmee afwijkt van identieke niet verkochte woningen.

Door deze werkwijze sluiten de taxaties van de verkochte woningen weliswaar goed aan op die verkoopprijzen, maar is er geen sprake meer van het taxeren met correcte onderlinge waardeverhoudingen. Immers twee nagenoeg identieke woningen kunnen een andere waarde krijgen, omdat bij de ene woning het verkoopprijs de getaxeerde waarde is, terwijl bij de andere woning de bij de taxatie is gebaseerd op meerdere verkoopprijzen. In een aantal gevallen wordt dit "kunstmatig aansluiten op het verkoopprijs" door de gemeente onderbouwd met de melding dat de belastingrechter een van het verkoopprijs afwijkende taxatie niet accepteert. Hoewel wij geen voorstander zijn van deze individuele aanpassingen, hebben wij wel begrip voor dit standpunt als deze aanpassing een tijdelijk karakter heeft.

Echter het gevaar bestaat dat ook bij toekomstige herwaarderingen woningen in identieke gevallen niet gelijk worden behandeld, terwijl er dan geen sprake meer is van recente verkoopprijzen die dit zouden "rechtvaardigen".

Dit "het kunstmatig najagen van een ratio 1,00 voor elke verkochte woning" is een belangrijke valkuil bij de modelmatige waardebeoordeling.

Naar verwachting identieke objecten (te herleiden uit de ligging, de bouwaard en de feitelijke primaire en secundaire objectkenmerken) dienen in beginsel op eenzelfde waarde te worden getaxeerde. Wanneer uit de feitelijke situatie niet blijkt dat er sprake is van een verschil of wanneer er geen onderzoek is gedaan naar een verschil in secundaire objectkenmerken (kwaliteit, luxe, onderhoud, etc) dan mogen ook de geregistreerde objectkenmerken en de getaxeerde waarde geen verschil suggereren.

Indien er bij de afgelopen taxatieronde sprake is geweest van het "kunstmatig najagen van ratio 1,00 dan verzoeken wij u maatregelen te treffen, die ertoe leiden dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen verkochte en niet verkochte woningen weer op orde komen . Dit resulteert uiteindelijk in een beter draagvlak voor de WOZ-taxaties bij de belanghebbenden.

We hebben tevens goede notie genomen van het feit dat u reeds bezig bent met de optimalisatie van de bovengenoemde zaken en dat we het eens zijn over de uitgangspunten. We zullen daarom instemmen met het verzenden van de beschikkingen maar willen in 2018 meerdere malen langs komen om de voortgang van de optimalisatiewerkzaamheden te monitoren om te waarborgen dat deze tijdig gereed zullen zijn voor het bekend maken van de WOZ-waarden begin 2019.

We stellen voor dat we in het tweede kwartaal van 2018 ons eerste overleg hebben.

We willen dan in ieder geval de volgende zaken bespreken:

- Uw eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken;
- De planning en voortgang van de optimalisatie van de secundaire objectkenmerken;
- De aanpak en voortgang van de optimalisatie van de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties van woningen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	Circa 2000 objecten (deze worden in principe allemaal individueel beoordeeld). Er is een werkgroep opgericht om dit inzichtelijk te maken. In samenwerking met de GIS-afdeling zijn deze objecten inzichtelijk gemaakt (BGT, kadastrale kaart, BAG en waterschapslegger). Dit alles is in ArcGis inzichtelijk gemaakt. De afdeling GIS heeft berekend welk deel binnen de kernzone valt. De afdeling WOZ heeft aan dit deel vervolgens een waarde gehangen en de objecten een B-object gemaakt. Dit project is voor februari 2018 afgerond.
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	Nog niet bekend
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	Nog niet bekend
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Nog niet bekend

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Er is een onderzoek aanwezig zijn maar dat hebben we niet beoordeeld*
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?	n.v.t.
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	325591
Percentage objecten gecontroleerd	90,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	333634
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	93,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Er is een onderzoek aanwezig zijn maar dat hebben we niet beoordeeld*
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De secundaire kenmerken verdienen aandacht
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	FTE gestart vanuit groene instroom voor de functie taxatie, niet voor de secundaire objectkenmerken, volgt

* de gemeente heeft aangegeven dat indien gewenst dit nog aangeleverd kan worden

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is een onderzoek aanwezig zijn maar dat hebben we niet beoordeeld*	Geen oordeel
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

* de gemeente heeft aangegeven dat indien gewenst dit nog aangeleverd kan worden

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Er is een plan van aanpak opgesteld. Dat voorziet in de optimalisatie van met name de secundaire kenmerken. Daarnaast worden de objecten tijdens de permanente processen gecontroleerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	96% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	97% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Er was sprake van weinig verschillen bij de vergelijking tussen de gegevens uit iWOZ en de gegevens in de WOZ-administratie. Dit geldt voor zowel de bouwjaren als de gebruiksoppervlakte.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 7% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente gaat hier de komende periode mee aan de slag. Er is budget vrijgemaakt maar het is heel lastig om capabel personeel te vinden. Daarnaast zullen deze kenmerken aan de hand van queries worden gecontroleerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Door de afwijkende registratie in Rotterdam hebben we hier op basis van de bestandsanalyse en de wijze waarop onze controlescripts werken geen oordeel over kunnen geven.	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Voor kennisgeving aangenomen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Dit betreft bij Rotterdam de renovatie	Geen oordeel
Reactie gemeente	Dat klopt	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Door de afwijkende registratie in Rotterdam hebben we hier op basis van de bestandsanalyse en de wijze waarop onze controlescripts werken geen oordeel over kunnen geven.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Voor kennisgeving aangenomen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van veel verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is een aandachtspunt. Zoals eerder gezegd gaat Rotterdam hier mee aan de slag. Er is budget vrijgemaakt maar het is geel lastig om capabel personeel te vinden. Daarnaast zullen deze kenmerken aan de hand van queries worden gecontroleerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Door de afwijkende registratie in Rotterdam hebben we hier op basis van de bestandsanalyse en de wijze waarop onze controlescripts werken geen oordeel over kunnen geven.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Voor kennisgeving aangenomen.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Alle objectkenmerken welke voor de waardebeoordeling van belang zijn worden bij de beoordeling van de verkoopcijfers meegenomen	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Geen specifieke maatregelen	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan vindt er een extra controle plaats
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Indien bekend dan worden deze verwerkt in de waardering

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 29% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens het onderzoek zijn er vraagprijzen gecontroleerd, geplaatst november. Gezien de korte termijn hebben wij deze gegevens nog niet in ons bestand en dus ook nog geen controle op uitgevoerd.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 9% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is wat achterstand bij de controle van de vraagprijzen	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	7,9%	7,6%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	8,2%	9,6%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,3%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-2,0%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,020	1,05		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1,0425	1,051	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1,0032	1,024		
Ratio 1e helft 2017	0,9685	0,978		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1,0346	1,014	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,0659	1,017		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1,0385	1,016		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	1,0295	1,038		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,0195	1,041		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	n.v.t.	
VRAAG		SITUATIE

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Hier is niet echt een eensluidend antwoord op te geven daar een groot gedeelte van de woningen nog buiten het model wordt gewaardeerd
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Hier is niet echt een eensluidend antwoord op te geven daar een groot gedeelte van de woningen nog buiten het model wordt gewaardeerd
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	62,27%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	20% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	wel worden uitgevoerd.	
Reactie gemeente	De dalingen kunnen worden verklaard.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	15% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De stijgingen kunnen worden verklaard	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Gelet op de geldende jurisprudentie kiest de gemeente er voor om bij de waardering van verkochte objecten sterk te kijken naar het eigen verkoopcijfer	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Er is sprake van veel verschillen. Te vaak leiden gelijke kenmerken niet tot een gelijke waarde	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit kan voorkomen bij de woningen van de woningcorporaties en andere woningen die in vooroverleg zijn besproken en bij de particuliere woningen die nog buiten het model worden gewaardeerd (40% van de particuliere woningen)	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Dit gedeelte hebben we tijdens onze inspectie niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt <op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Veelal handmatig
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Per groep

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	25543
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	8369
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 4-10-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	60513
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	10323
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	2801
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	239298

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	82% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat de objecten nagenoeg gelijke grootte en kadastrale grootte verschil hebben maar dat hsnr. [1A] een uitbouw heeft, dit verklaard het verschil in waarde. Dit verklaart slechts ten dele het verschil in waarde. Echter nummer [1A] heeft een m ² -prijs van 1140 en nummer [1B] heeft een m ² -prijs van 1115. Dit verschil wordt niet verklaard door de uitbouw. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat de objecten nagenoeg gelijke grootte en kadastrale grootte verschil hebben maar dat hsnr. [1A] een uitbouw heeft, dit verklaart het verschil in waarde. Dit verklaart slechts ten dele het verschil in waarde. Echter nummer [1A] heeft een m ² -prijs van 1140 en nummer [1B] heeft een m ² -prijs van 1115. Dit verschil wordt niet verklaard door de uitbouw. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Via model. Er is aangesloten op het eigen verkoopcijfer van 9 april 2016. M ² -prijs voor de woning is 3260. Het verschil in waarde voor de woning tussen nummer [2A], [2B] en [2C] is niet aannemelijk. Identieke woningen (voor het onderdeel woning) worden anders gewaardeerd (verschillen zijn weliswaar niet groot). Daarnaast wordt het onderdeel woning van de verhuurde woning hoger gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	Waarde is aannemelijk gelet op eigen verkoopcijfer
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Via model. Er is aansluiting gezocht bij nummer [3B]. M ² -prijs voor de woning is 3250. Het verschil in waarde voor de woning tussen nummer [3B], [3A] en [3C] is niet aannemelijk. Identieke woningen (voor het onderdeel woning) worden anders gewaardeerd (verschillen zijn weliswaar niet groot). Daarnaast wordt het onderdeel woning van de verhuurde woning hoger gewaardeerd. Hoewel deze woning via het model is gewaardeerd wijkt de m ² -prijs voor de woning af van nummer [3B], daarom vinden wij de waarde niet-aannemelijk
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwoning. Daarom anders gewaardeerd. M ² -prijs van 3309. Het verschil in waarde voor de woning tussen nummer [3B], [3A] en [3C] is niet aannemelijk. Identieke woningen (voor het onderdeel woning) worden anders gewaardeerd (verschillen zijn weliswaar niet groot). Daarnaast wordt het onderdeel woning van de verhuurde woning hoger gewaardeerd. De m ² -prijs van de huurwoning is hoger dan de m ² -prijs van de niet verhuurde woningen. Dat vinden we niet aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat het oude huurwoningen betreft en dat deze daarom op eindwaarde zijn gewaardeerd. Nummer [4A] heeft een m ² -prijs van 1244, nummer [4B] een m ² -prijs van 1249, nummer [4C] een m ² -prijs van 1216 en nummer [4D] een m ² -prijs van 1243. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4B]]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat het oude huurwoningen betreft en dat deze daarom op eindwaarde zijn gewaardeerd. Nummer [4A] heeft een m ² -prijs van 1244, nummer [4B] een m ² -prijs van 1249, nummer [4C] een m ² -prijs van 1216 en nummer [4D] een m ² -prijs van 1243. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat het oude huurwoningen betreft en dat deze daarom op eindwaarde zijn gewaardeerd. Nummer [4A] heeft een m ² -prijs van 1244, nummer [4B] een m ² -prijs van 1249, nummer [4C] een m ² -prijs van 1216 en nummer [4D] een m ² -prijs van 1243. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4D]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat het oude huurwoningen betreft en dat deze daarom op eindwaarde zijn gewaardeerd. Nummer [4A] heeft een m ² -prijs van 1244, nummer [4B] een m ² -prijs van 1249, nummer [4C] een m ² -prijs van 1216 en nummer [4D] een m ² -prijs van 1243. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een WOCO-object. Nummer [5A] heeft een m ² -prijs van 1319 en nummer [5B] een m ² -prijs van 1325. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 5B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een WOCO-object. Nummer [5A] heeft een m ² -prijs van 1319 en nummer [5B] een m ² -prijs van 1325. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat WOZ-waarde 147.000,- is en dat deze woning te koop is via de WOCO. Naar aanleiding van de vraagprijs is gebleken dat er sprake is van een zwaar gedateerde woning. Ten tijde van de inspectie stond deze woning nog als gemiddeld in de WOZ-administratie. Het feit dat de woning als gemiddeld is gewaardeerd, terwijl deze in werkelijkheid zwaar gedateerd was, is naar de mening van de inspecteur de reden dat de woning hoger is gewaardeerd als de vraagprijs van 128.000,-. In de advertentietekst staat dat de vraagprijs een vrije verkoop woningverkoop betreft.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk (de gemeente deelt deze conclusie niet)
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 6A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [6A] zit in een andere groep dan [6B], terwijl dit identieke panden zijn, naast elkaar. We zouden verwachten dat deze panden in dezelfde groep zouden zitten. In de verschillende groepen worden andere m ² -prijzen gehanteerd. Nummer [6A] heeft een m ² -prijs van 1277. Het feit dat de woningen in verschillende groepen zitten en er verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 6B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [6A] zit in een andere groep dan [6B], terwijl dit identieke panden zijn, naast elkaar. We zouden verwachten dat deze panden in dezelfde groep zouden zitten. In de verschillende groepen worden andere m ² -prijzen gehanteerd. Nummer [6B] heeft een m ² -prijs van 1300. Het feit dat de woningen in verschillende groepen zitten en er verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het betreft een bovengemiddelde woning. De WOZ-waarde is 195.000,-, de vraagprijs van 274.000, van eind oktober 2017 is naar de mening van de betrokken medewerkers van de gemeente extreem hoog. Gelet op andere transacties en vraagprijzen van vergelijkbare woningen vinden we deze uitleg aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 7A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een WOCO-object. Nummer [7A] heeft een m ² -prijs van 1267. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 7B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is een WOCO-object. Nummer [7B] heeft een m ² -prijs van 1240. Het feit dat voor identieke kenmerken (voor het onderdeel woning) verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 8A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [8A] zit in een andere groep dan 2, terwijl dit identieke panden zijn, naast elkaar. We zouden verwachten dat deze panden in dezelfde groep zouden zitten, aangezien zij beide in hetzelfde woonblok zitten. In de verschillende groepen worden andere m ² -prijzen gehanteerd. Nummer [8A] heeft een m ² -prijs van 1277, terwijl nummer [8B] een m ² -prijs heeft van 1300. Het feit dat de woningen in verschillende groepen zitten en er verschillende m ² -prijzen worden gehanteerd, vinden we vanuit het oogpunt van modelmatige waardebeoordeling niet aannemelijk. Een volledig modelmatige benadering zou tot gelijke m ² -prijzen moeten leiden, dit is hier niet het geval.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie. We hebben in de bijlage voornamelijk de objecten opgenomen waarbij bepaalde zaken zoals de registratie van de secundaire objectkenmerken of de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen verbetering behoeven.

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER

RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Samenwerkingsverband: Belastingssamenwerking SaBeWa Zeeland

Onderzoek uitgevoerd door: [naam]
[naam]
[naam]

Datum: 4 september 2015 (startgesprek)
22 oktober (onderzoeksdag)
26 februari 2016 (slotgesprek)

Datum rapport: 21 december 2015 (concept)
16 maart 2016 (definitief)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam]	Werkvoorbereider
	[naam]	Medewerker Heffen
	[naam]	Medewerker Heffen A
	[naam]	Teamleider Waarderen
	[naam] (slotgesprek)	Interim directeur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij samenwerkingsverbanden waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat samenwerkingsverbanden de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de

site www.waarderingskamer.nl/woz-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij van ten minste vier vooraf geselecteerde onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door het samenwerkingsband.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij SaBeWa Zeeland en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

Per geselecteerd onderdeel van het WOZ-proces geven wij een oordeel. Deze oordelen gezamenlijk leiden tot een eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces.

Zowel voor de beoordeling van de afzonderlijke onderdelen van het WOZ-proces als voor het eindoordeel zijn "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" de mogelijke beoordelingen.

Het oordeel per onderdeel van het WOZ-proces is gebaseerd op de mate waarin de organisatie voldoet aan de verschillende beoordelingscriteria. In bijlage 1 zijn deze oordelen weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij SaBeWa Zeeland een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Deze organisatie is verantwoordelijk voor de gemeentelijke belastingwerkzaamheden en het WOZ-proces voor de gemeenten Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Reimerswaal, Sluis, Terneuzen en Tholen. Daarnaast voert de organisatie de belastingtaken uit voor het waterschap Scheldestromen.

De interne beheersingsmaatregelen van de organisatie hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Beheer objectafbakening, verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid		■	
2.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■		
3.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole courante niet-woningen	■		
4.	Bezwarenafhandeling		■	
Eindoordeel		■		

Conclusie en adviezen

De interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door SaBeWa Zeeland moet op onderdelen verbeterd worden. Onze conclusies sluiten aan op de diverse verbetermaatregelen die SaBeWa Zeeland zelf al heeft opgestart.

Wanneer wij de interne beheersing van de WOZ-uitvoering bij SaBeWa Zeeland vergelijken met onze standaard beoordelingscriteria zien wij bij twee van de vier onderwerpen nog grote verschillen. Bij de andere twee onderwerpen zijn de eerste resultaten van de uitgevoerde verbetermaatregelen zichtbaar. Wij concluderen hieruit dat de interne beheersing van het WOZ-proces op dit moment nog niet op het gewenste niveau is, maar dat er sprake is van een stijgende lijn.

Met betrekking tot de bijhouding van de objectkenmerken is de belangrijkste tekortkoming dat de organisatie zichzelf geen beeld vormt van de mate waarin de geregistreerde kenmerken een juiste weergave van de fysieke werkelijkheid zijn. Hierdoor heeft de organisatie geen objectief beeld van de door de organisatie geleverde kwaliteit in het proces van het bijhouden van objectkenmerken.

Daarnaast hebben wij geconcludeerd dat er nog onvoldoende uniformiteit in de uitvoering van de werkzaamheden is. Om dit te bereiken zal er naar ons oordeel gewerkt moeten worden aan het opstellen en in gebruik nemen van onder andere werkinstructies en procesbeschrijvingen. In het bijzonder vragen wij daarbij aandacht voor een instructie voor het registreren van primaire en secundaire objectkenmerken.

In tegenstelling tot vorige herwaardering wil SaBeWa Zeeland de taxaties van de courante niet/woningen dit jaar door eigen medewerkers laten uitvoeren. Met betrekking tot de interne beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking van deze categorie zijn daarvoor nog onvoldoende maatregelen getroffen. Zo is er geen sprake van systematische individuele controles en totale eindcontroles naar de kwaliteit. Voor de vorige herwaardering was het werk voor deze categorie objecten nog uitbesteed aan een externe dienstverlener en heeft SaBeWa Zeeland de resultaten hiervan beoordeeld. Het is aan te raden een dergelijke eindbeoordeling van taxatie-uitkomsten in het reguliere werkproces op te nemen, ook wanneer de eigen medewerkers het werk uitvoeren. Beoordelingsprotocollen kunnen bijdragen aan de analyse van gegevens die verbeterd dienen te worden.

Wij hebben vastgesteld dat de organisatie voldoende beheersingsmaatregelen heeft genomen voor de verwerking van de kadastrale mutaties en voor de bewaking van de volledigheid en juistheid van de koppeling tussen de WOZ-administratie en de Basisregistratie Kadaster. Recent heeft de organisatie behoorlijke achterstanden met betrekking tot de verwerking van kadastrale mutaties weggevoerd. Tijdens het onderzoek is ons gebleken dat op dit moment voldoende beheersingsmaatregelen zijn getroffen om te zorgen voor een tijdige en volledige verwerking van mutaties. Het belangrijkste verbeterpunt dat wij zien is een bewaking van de juistheid van kadastrale mutaties.

Ten aanzien van de afhandeling van bezwaarschriften constateren wij dat de organisatie nog onvoldoende systematisch conclusies trekt uit de resultaten van dit proces. Doordat de organisatie zich geen eigen beeld vormt van de belangrijkste oorzaken van bezwaarschriften en de reden van honoreringen wordt een belangrijke kans om de kwaliteit van WOZ-proces systematisch te verbeteren onbenut gelaten.

Voor wat betreft de voortgang van de afhandeling van bezwaarschriften concluderen wij dat op dit moment sprake is van achterstanden. De organisatie werkt al langere tijd aan het wegwerken van deze achterstanden en de beheersing hiervan lijkt zodanig te werken dat de bezwaarschriften dit jaar tijdig kunnen worden afgehandeld. Wel zien we daarbij een risico voor de modelmatige waardebeoordeling. Doordat de afhandeling van bezwaarschriften veel capaciteit kost van de taxateurs komt de voortgang van de herwaardering mogelijk in het geding. Dit aspect zal nader aan de orde komen tijdens het voorgenomen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.

Wij concluderen dat de kwaliteit van de uitspraken op bezwaarschriften en de beheersing daarvan goed is. Zowel de vorm als de inhoud van de uitspraken, die wij in een deelwaarneming hebben beoordeeld, voldoen aan de door ons gestelde eisen. Bovendien hebben wij de indruk gekregen dat bij bezwaarschriften regelmatig tijd uitgetrokken wordt om de situatie ter plaatse te bekijken en wordt er veel contact opgenomen met belanghebbenden. Dit vinden wij positief.

Concreet zijn wij van mening dat SaBeWa Zeeland de interne beheersing van het WOZ-proces kan verbeteren door ten minste één keer per jaar een onderzoek te doen naar:

- de mate waarin de objectkenmerken in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd (dat wil zeggen overeen komen met de fysieke werkelijkheid);
- de resultaten van de bezwarenafhandeling en de lessen die hieruit kunnen worden geleerd voor de volgende herwaardering.

Ook kan de interne beheersing van het WOZ-proces worden verbeterd door de uitvoering van werkzaamheden meer te uniformeren (bijvoorbeeld door het opstellen van werkinstructies en procesbeschrijvingen) en door beheersingsmaatregelen op te nemen in het reguliere werkproces (bijvoorbeeld een eindcontrole bij de modelmatig waardebeoordeling).

Reactie SaBeWa Zeeland

De directie van Sabewa Zeeland herkent zich in de uitkomsten van dit onderzoek en zal de ingezette lijn van het verbeterproces in 2016 verder doorzetten. Tevens spreekt de directie zijn waardering uit voor de wijze waarop dit onderzoek heeft plaatsgevonden en de positief kritische houding van de onderzoekers van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
1. Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek	7
2.1 Werkwijze	7
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	7
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen	8
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	9
3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen	10
3.1 Actuele ontwikkelingen	10
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	10
4. Bevindingen per proces	11
4.1 Beheer objectafbakening, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	11
4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	13
4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole courante niet-woningen	15
4.4 Bezwarenafhandeling	17
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria.....	19

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend startgesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ in de organisatie is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij op de onderzoeksdag de aspecten "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een slotgesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgsafspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen in beginsel de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", maken wij soms gebruik van deelwaarnemingen. Wij realiseren ons dat de resultaten hiervan minder betrouwbaar zijn dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert echter dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de

WOZ-uitvoering. De organisatie heeft altijd de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "kan worden verbeterd" (rood), "naar behoren" (oranje) of "goed" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie (elk oordeel is ten minste gebaseerd op twee waarnemingen en als deze waarnemingen tot andere conclusies leiden, doen wij aanvullend onderzoek) en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria, aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt, aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties zoveel mogelijk volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "niet volden", "deels voldaan" of "voldaan".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn in samenspraak met SaBeWa Zeeland vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
■	Beheer objectafbakening	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Risicogericht geselecteerd
■	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt in het toezicht van de Waarderingskamer
□	Marktanalyse		
■	Modelmatige waardebeoordeling en Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling	Courante Niet-woningen	Willekeurig geselecteerd
■	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Willekeurig geselecteerd

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Waardering objecten in aanbouw		
<input type="checkbox"/>	Gegevenslevering aan de afnemers		

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van de "standaard" beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen.

3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van SaBeWa Zeeland hebben tijdens het verkennende startgesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- Sinds de samenwerking SaBeWa Zeeland in 2013 van start ging, kampt de organisatie met achterstanden in de werkzaamheden. Deze achterstanden zijn voor een belangrijk deel veroorzaakt door softwareproblemen. Door problemen bij de overgang naar een nieuw belastingpakket van PinkRocade, dat zowel voor gemeentelijke- als waterschapsheffingen moest kunnen worden gebruikt ontstonden, met name bij de verwerking van kadastrale mutaties, achterstanden. Dit leidde er in 2013 en 2014 toe dat WOZ-waarden niet tijdig konden worden beschikt en dat de kwaliteit van de beschikkingen soms ondermaats was omdat er onvoldoende tijd was voor de noodzakelijke kwaliteitscontroles.
- Als gevolg van deze achterstanden en kwaliteitsproblemen is er de afgelopen jaren veel negatieve publiciteit geweest over SaBeWa Zeeland.
- Daarnaast is sprake van langdurige uitval van de directeur. Deze functie is tijdelijk waargenomen door het teamleider Waarderen.
- Mede door deze situatie is er een duidelijke toename geweest van de bestuurlijke aandacht voor de organisatie. Er is een interim-directeur aangesteld die ten minste tot 1 april 2016 de taken van de directeur waarneemt. In het slotgesprek hebben de medewerkers van SaBeWa Zeeland verteld dat ze verwachten dat eind maart 2016 een beslissing zal worden genomen over de aanstelling van een nieuwe directeur.
- De interim-directeur heeft een evaluatierapport opgesteld, waarin de organisatie tegen het licht wordt gehouden en verbetervoorstellen worden gedaan. Dit evaluatierapport is aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeente voorgelegd.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties begin 2015 is geconcludeerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

4. Bevindingen per proces

4.1 Beheer objectafbakening, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Dit deel van het onderzoek richt zich op de juiste, tijdige en volledige verwerking van de kadastrale mutaties en de kadastrale volledigheid van de WOZ-administratie. Als niet alle kadastrale percelen zijn verantwoord in de WOZ-administratie, worden sommige onroerende zaken mogelijk ten onrechte niet betrokken in de belastingheffing. Daarnaast wordt de belastingcapaciteit van een gemeente dan te laag vastgesteld en heeft zowel invloed op de algemene uitkering uit het Gemeentefonds van deze gemeente zelf als op de algemene uitkering die andere gemeenten ontvangen.

Ook in het kader van stelsel van basisregistraties is het van belang dat juistheid en de volledigheid van de aansluiting tussen de Basisregistratie Kadaster en de WOZ-administratie wordt beoordeeld. Veel van de basisregistraties uit dit stelsel leveren informatie en mutaties die van belang zijn voor de WOZ-uitvoering. Het gebruik van informatie uit deze basisregistratie is verplicht. Om te waarborgen dat de informatie uit deze basisregistratie op een doelmatige en consistente wijze wordt gebruikt en verwerkt, is het belangrijk dat ook de aansluiting van de WOZ-uitvoering op deze basisregistratie regelmatig wordt beoordeeld. Wij verwachten dat de organisatie voldoende beheersmaatregelen neemt om de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de verwerking van de kadastrale mutaties aannemelijk te kunnen maken. Tevens verwachten wij dat de gemeente regelmatig de (kadastrale) volledigheid van de WOZ-administratie onderzoekt en eventuele onjuistheden herstelt.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Er is een aanzienlijke inhaalslag gemaakt nadat er grote achterstanden waren ontstaan als gevolg van automatiseringsproblemen; 	<ul style="list-style-type: none"> - Inhoudelijke controles op de juistheid van het verwerken van kadastrale mutaties; - Controles naar de juistheid van de reden dat kadastrale percelen al dan niet buiten aanmerking zijn gelaten bij de waardering.
<p>Oordeel Waarderingskamer: Voldoende</p>	

4.1.3 Conclusie

De juiste, tijdige en volledige aansluiting tussen de Basisregistratie Kadaster en de WOZ-administratie is bij SaBeWa Zeeland voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Proces

De verwerking van kadastrale mutaties vindt plaats bij een andere afdeling dan waarde meeste WOZ-werkzaamheden worden uitgevoerd (mogelijk wordt dit deel van het WOZ-proces in de toekomst bij de WOZ-afdeling gevoegd). Bij deze afdeling wordt dit deel van het werkproces uitgevoerd door twee medewerkers. De stappen die hierbij worden gezet liggen vast in een uitgebreid stappenplan. De twee medewerkers zijn verantwoordelijk voor de verwerking van de kadastrale mutaties en zijn daarin, in principe, zelfsturend. Als zaken nader moeten worden onderzocht, worden er per e-mail uitvallijsten naar de werkvoorbereiders gestuurd.

Bevindingen

Er is binnen de organisatie lange tijd sprake geweest van achterstanden in de verwerking van kadastrale mutaties. Deze achterstanden zijn ontstaan als gevolg van automatiseringsproblemen. Ten tijde van het onderzoek was de stand van zaken zo dat de organisatie alle achterstanden had weggewerkt en de verwerking van actuele mutaties volgens planning verloopt. In het proces zijn verschillende maatregelen getroffen die een volledige en tijdige verwerking van kadastrale mutaties borgen. Na iedere de maandelijkse verwerking van mutaties vindt er aantoonbaar een onderzoek plaats naar de mate waarin de mutaties volledig zijn verwerkt. Jaarlijks wordt door de organisatie onderzoek gedaan naar de aansluiting van de WOZ-administratie op de Basisregistratie Kadaster (volledigheidscontrole). De eigen bevindingen uit dit onderzoek zijn dat deze aansluiting voldoende op orde is.

Onderzoek naar een juiste verwerking van kadastrale mutaties worden niet expliciet uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan een maandelijkse controle, bijvoorbeeld in de vorm van een steekproef, om vast te stellen of mutaties juist worden verwerkt.

4.2 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.2.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de organisatie dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zichzelf ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen. Het systematische gebruik van signalen uit bezwaar- en beroepsprocedures als onderdeel van de interne beheersing hebben wij in het kader van dit onderwerp beoordeeld, maar in paragraaf 4.4 gaan we daar uitgebreider op in.

4.2.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop de juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen plaatsvindt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het opstellen van werkinstructies ten behoeve van een uniforme werkwijze. - Het uitvoeren van een jaarlijks eigen onderzoek naar de kwaliteit van geregistreerde objectkenmerken.¹
<p>Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden</p>	

1 SaBeWa Zeeland heeft tijdens het nagesprek aangegeven dat dit verbeterpunt inmiddels in opgepakt. De medewerkers denken na over de wijze waarop het eigen onderzoek in het werkproces kan worden opgenomen. Mogelijk kan dit door managementinformatie te onttrekken aan het werkproces waarbij makelaarsadvertenties systematisch worden gebruikt om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie te onderzoeken.

4.2.3 Conclusie

Wij concluderen dat de borging van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden.

Proces

Het proces rond het bijhouden van de objectkenmerken is als volgt ingericht. Wanneer een gemeente een omgevingsvergunning heeft verleend, wordt deze eerst door de werkvoorbereiders van SaBeWa Zeeland beoordeeld. De mutaties die er uit voortkomen worden primair door de werkvoorbereiders in het systeem verwerkt. De werkvoorbereiders hebben ieder hun "eigen" gemeenten waarvoor zij deze werkzaamheden verrichten. Nadat de werkvoorbereiders de bouwmutaties in kaart hebben gebracht, gemeten en verwerkt, is het aan de taxateur voor verdere behandeling.

De gemeenten van SaBeWa Zeeland zijn verdeeld onder de taxateurs. Alle werkvoorbereiders voeren in principe hetzelfde werkproces uit, maar er kunnen onderling verschillen optreden. Indien nodig kunnen de medewerkers wel elkaars werk overnemen. Er zijn echter geen werkinstructies voor het uniform registreren van objectkenmerken.

Tijdens de interviews geven de medewerkers aan dat zij de indruk hebben de geregistreerde primaire objectkenmerken over het algemeen van goede kwaliteit zijn. Ze zien daarbij geen onderscheid tussen de verschillende gemeenten binnen SaBeWa Zeeland. De zwakke punten zijn naar hun mening de registratie van vergunningsvrije bouwwerken en de registratie van de secundaire kenmerken.

Bevindingen

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat onvoldoende is geborgd dat volgens een uniforme werkwijze wordt gewerkt. Weliswaar geven werkvoorbereiders en taxateurs aan dat ze in staat zijn elkaar te vervangen, toch is ook naar voren gekomen dat verschillende werkwijzen worden gehanteerd. Mede doordat er geen procesbeschrijvingen of werkinstructies bestaan, is ons oordeel dat onvoldoende is geborgd dat een uniforme werkwijze wordt toegepast.

De organisatie heeft op dit moment niet geborgd dat van ieder object eens per vijf jaar wordt beoordeeld of de geregistreerde kenmerken in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Tijdens het nagesprek hebben de medewerkers van SaBeWa Zeeland aangegeven dat de medewerkers nu consequenter vastleggen als de objectkenmerken van een WOZ-object zijn gecontroleerd. Hierdoor kan de organisatie nu aantonen dat jaarlijks circa 10% van de WOZ-objecten wordt gecontroleerd.

4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole courante niet-woningen

4.3.1 Inleiding

Om tot een eindresultaat te komen bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen (cnw's) moeten verschillende stappen worden uitgevoerd en moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Deze stappen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie.

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de gemeente moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. De gemeente moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende controles onderdeel zijn van de kwaliteitscontroles:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de kwaliteit van taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat gemeenten alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, systematisch gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Vorig jaar is met behulp van 4value een nieuw taxatiesysteem ingericht waarmee naar het eigen oordeel van de organisatie kwalitatief goede taxaties zijn uitgevoerd. - Gebruik van koop- en huurinlichtingenformulieren voor de courante niet-woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Er is geen sprake van permanente marktanalyse omdat deze pas medio november wordt uitgevoerd. - Werkinstructies moeten nog worden opgesteld. - Vastlegging ontbreekt zowel van individuele als overall kwaliteitscontroles.
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd	

4.3.3 Conclusie

Wij concluderen dat de interne beheersing van de kwaliteit van de courante niet-woningtaxaties op onderdelen verbeterd moet worden.

Proces

SaBeWa Zeeland heeft vorig jaar een nieuw taxatiesysteem in gebruik genomen waardoor de herwaardering later dan gepland gereed was en waardoor de WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen later zijn verstuurd. Dit heeft ook tot gevolg gehad dat de permanente marktanalyse voor de eerstvolgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2015) pas medio november uitgevoerd kan worden.

Verder is er op dit moment geen sprake van systematische individuele en overall kwaliteitscontroles (eindbeoordeling). Vorig jaar is het werk dat 4value heeft gedaan voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014 uitgebreid beoordeeld. Dit jaar kiest de organisatie voor een andere werkwijze en zullen de medewerkers van SaBeWa Zeeland taxaties van de niet-woningen zelf uitvoeren. Het is de vraag of hiervoor nog voldoende tijd is. *Nadat het onderzoek is uitgevoerd, heeft SaBeWa Zeeland besloten om de taxaties van de courante niet-woningen extern uit te besteden aan de dienstverlener 4Value.*

Wij adviseren om:

- maatregelen te nemen die moeten borgen dat er voor de courante niet-woningen tijdig, kwalitatief goede WOZ-beschikkingen worden verzonden;
- een eindbeoordeling van taxatie-uitkomsten het werkproces op te nemen, zodat de kwaliteit van de taxaties geborgd wordt. Beoordelingsprotocollen kunnen bijdragen aan de analyse van gegevens die verbeterd dienen te worden;
- naast de hierboven beschreven eindcontrole ook individuele kwaliteitscontroles in te richten om de resultaten van de modelmatige waardebepaling systematisch te onderzoeken en om de resultaten hiervan vast te leggen.

Nagesprek

Tijdens het nagesprek hebben de medewerkers van SaBeWa Zeeland aangegeven dat de cnw's volgend jaar in eigen beheer zullen worden getaxeerd (bij de afgelopen herwaardering is nog gekozen voor externe inhuur). Ook zullen de bezwaren van cnw's het komende jaar door eigen medewerkers worden afgehandeld. Om het werkproces voor de taxaties van courante niet-woningen opnieuw vorm te geven, hebben de medewerkers onlangs geëvalueerd welke lessen kunnen worden geleerd uit de bezwarenafhandeling. Eén van de verbeterpunten die daaruit naar voren is gekomen is dat de bezwaarschriften voor deze categorie objecten in een eerder stadium moeten worden afgehandeld.

4.4 Bezwarenafhandeling

4.4.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de organisatie aannemelijk kan maken dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeveranderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de organisatie waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet voorkomen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en dat individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De kwaliteit uitspraken op bezwaarschriften. - Toegespitste behandeling van de grieven in de uitspraken. - De intercollegiale toetsing (functiescheiding). - De mogelijkheid die taxateurs krijgen/hebben om bij bezwaarschriften woningen inpandig te bezoeken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het effect van de beheersing van de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften (op dit moment is er sprake van een achterstand). - Het uitvoeren van een systematische analyse van de belangrijkste aanleidingen tot honoreren van bezwaarschriften.
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

4.4.3 Conclusie

De afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Proces

In het proces rond de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is er sprake van een functiescheiding. De taxateurs doen het taxatie-technische advies en de medewerkers A stellen de uitspraak op. Daarbij kijken de medewerkers A ook kritisch naar het waarde advies van de taxateur. Incidenteel kijken de medewerkers A ook of het domino-effect goed is toegepast.

Hoewel het strikt genomen buiten de scope van dit onderzoek valt, vonden wij het positief dat bij de beslissingen op de bezwaarschriften duidelijk is geprobeerd om deze te "personaliseren".

Voor alle gemeenten wordt op hoofdlijnen dezelfde werkwijze toegepast. Wel kunnen taxateurs er zelf voor kiezen om woningen waarvoor bezwaar is aangetekend inpartij te beoordelen.

Conclusie

Onze belangrijkste bevinding is dat de organisatie geen expliciete conclusies trekt uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Hierdoor hebben wij niet kunnen vaststellen dat de organisatie de juiste maatregelen neemt om de WOZ-administratie te verbeteren en dat bezwaarschriften worden voorkomen. Met name gezien de verschillen tussen de samenstelling van het objectenbestand van de deelnemende gemeenten, tussen de werkwijze van individuele taxateurs en tussen de oorspronkelijke kwaliteit van de WOZ-administraties (op het moment dat gemeenten toetraden tot het samenwerkingsverband) is het waarschijnlijk dat er wel sprake is van kwaliteitsverschillen. Daarmee is het ook waarschijnlijk dat de resultaten van de bezwarenafhandeling aanknopingspunten bieden om inzicht te krijgen in deze kwaliteitsverschillen.

Daarnaast concluderen wij dat bij enkele tientallen WOZ-bezwaarschriften de jaarstermijn voor het verzenden van een beslissing, niet is gehaald. De belanghebbenden zijn hier overigens schriftelijk over geïnformeerd. Daarbij moet ook worden opgemerkt dat de organisatie uit een positie komt waarin meer achterstanden bestonden en deze achterstanden ten tijde van het onderzoek deels waren weggewerkt.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Beheer objectafbakening	Inrichting	Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	
		Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	
		Er worden maandelijks controles uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijks kadastrale mutaties.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij de grondoppervlakte in de WOZ-administratie wordt vergeleken met de gemeentelijke oppervlakte in de Basisregistratie Kadaster. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij het aantal gekoppelde en niet-gekoppelde kadastrale percelen in de WOZ-administratie wordt vergeleken met het totaal aantal kadastrale percelen in de Basisregistratie Kadaster. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	
		De organisatie voert tenminste één keer per jaar een controle uit waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol Basisregistratie Kadaster.	
		De organisatie gebruikt systematisch de signalen uit bezwaarschriften om de kwaliteit van de WOZ-objectafbakening te verbeteren.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
	Naleving	De maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse kadastrale mutaties zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de grondoppervlakte in de WOZ-administratie wordt vergeleken met de gemeentelijke oppervlakte in de Basisregistratie Kadaster zijn waarneembaar voor de laatste twee jaar.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij het aantal gekoppelde en niet-gekoppelde kadastrale percelen in de WOZ-administratie wordt vergeleken met het totaal aantal kadastrale percelen in de Basisregistratie Kadaster zijn waarneembaar voor de laatste twee jaar.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object zijn waarneembaar voor de laatste twee jaar.	Niet van toepassing
		De organisatie heeft kwantitatief inzicht in de oorzaken van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften die betrekking hebben op de objectafbakening.	Niet van toepassing
	Effect	Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties juist zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties volledig zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Uit de laatste controle die is uitgevoerd blijkt dat de kadastrale mutaties tijdig zijn uitgevoerd, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Er kan worden aangetoond dat de oppervlakte in de WOZ-administratie overeen komt met de kadastrale oppervlakte van het samenwerkingsverband (marge van 1%), of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Er kan worden aangetoond dat alle percelen in de WOZ-administratie zijn opgenomen, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Er kan worden aangetoond dat alle vrijgestelde kadastrale percelen terecht zijn vrijgesteld, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Niet van toepassing
		Uit de analyse van de gehonoreerde bezwaarschriften blijken geen onvolkomenheden, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Niet van toepassing

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bijhouding objectkenmerken	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze woningen actueel en juist zijn.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.	
		In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.	
		Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?	
		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?	
	Naleving	De maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van woningen op basis van makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen op basis van makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.	Niet van toepassing
		De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.	Niet van toepassing
	Effect	Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		gehouden met het domino-effect.	
		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	Niet van toepassing
		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	Niet van toepassing

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat signalen uit bezwaarschriften systematisch worden gebruikt om de kwaliteit van de taxaties van de incurante niet-woningen te verbeteren.	Zie onderwerp bezwaren-afhandeling
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er systematische individuele kwaliteitscontroles plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te verbeteren.	
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er een systematische overall kwaliteitscontrole (conform Beoordelingsprotocol CNW's) plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te	
	Naleving	De analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften, met betrekking tot de cnw's, is uitgevoerd.	Zie onderwerp bezwaren-afhandeling
		Op basis van de analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften zijn conclusies getrokken en zijn, indien nodig, maatregelen geformuleerd.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's systematische individuele kwaliteitscontroles worden uitgevoerd conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's een systematische overall kwaliteitscontroles wordt uitgevoerd, zijn conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
	Effect	De conclusies naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op het onderzoek.	Zie onderwerp bezwaren-afhandeling
		De maatregelen naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op de conclusies.	Zie onderwerp bezwaren-afhandeling
		De maatregelen die naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	Zie onderwerp bezwaren-afhandeling
		De conclusies naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	
		De conclusies naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bezwarenafhandeling	Inrichting	Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat op 1 januari voor alle tijdig ontvangen bezwaarschriften een uitspraak is verzonden. (norm: op 1 januari zijn 100 % van de WOZ-bezwaren afgehandeld.)	
		Er gelden richtlijnen, of er zijn afspraken, waaruit blijkt waar een uitspraak op een bezwaarschrift aan moet voldoen.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat voor de uitspraken tenminste aan de hand van een deelwaarneming een controle plaatsvindt of deze voldoen aan de richtlijnen.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat alle opgestelde uitspraken waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde wordt verminderd, een taxatie-technische intercollegiale toetsing plaatsvindt.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing van de objectkenmerken en een systematische doorrekening hiervan in het taxatiemodel.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de bezwaarschriften is zodanig ingericht dat resultaten van de WOZ-bezwarenafhandeling jaarlijks voor 1 november worden geanalyseerd, bijvoorbeeld aan de hand van het Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling	
	Naleving	De organisatie toont aan dat de realisatie van de eigen planning van de afhandeling van de bezwaarschriften een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		Het geautomatiseerde systeem van de gemeente dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast.	
		De organisatie laat drie willekeurig gekozen uitspraken zien waaruit blijkt dat de eigen richtlijnen van de organisatie (waarin staat waar de uitspraak op een bezwaarschrift	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		aan moet voldoen) zijn toegepast.	
		De organisatie maakt aannemelijk dat de deelwaarneming heeft plaatsgevonden.	
		De organisatie maakt aannemelijk dat bij waardeverminderingen van 20% of meer tenminste twee medewerkers met een taxatietechnische achtergrond betrokken zijn.	
		De organisatie laat aan de hand van drie (deels) gehonoreerde uitspraken op bezwaarschriften zien dat de waardevermindering modelmatig tot stand is gekomen.	
		De organisatie toont aan dat de resultaten van de WOZ-bezwarenafhandeling het afgelopen jaar zijn geanalyseerd, bijvoorbeeld aan de hand van het Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling.	Niet van toepassing
	Effect	De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt volgens planning of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
		Er zijn geen signalen dat de uitspraken op bezwaarschriften van onvoldoende kwaliteit (bijvoorbeeld leesbaarheid) zijn, of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		De organisatie heeft conclusies getrokken uit de analyse van de bezwarenafhandeling.	Niet van toepassing
		De organisatie heeft op basis van deze conclusies realistische verbetermaatregelen getroffen die aansluiten op de conclusies.	Niet van toepassing

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: SaBeWa Zeeland

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 30 oktober 2017

Datum rapport: 20 november 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarden en Gegevensbeheer
	[naam]	Directeur SaBeWa

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

We willen hierbij wel aangeven dat we de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken en de kwaliteitscontroles van de taxaties niet hebben gecontroleerd tijdens dit onderzoek. Dit zullen we doen in een komend onderzoek eind 2017. Met name over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken hebben we verbeterafspraken gemaakt. De reden hiervoor was dat de objectkenmerken in onvoldoende mate een weergave waren van de straatwerkelijkheid. Het op orde brengen hiervan is zeer arbeidsintensief.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
	Verzenddatum: 28-2-2017	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 46 van de 0 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften		
Aantal objecten onder bezwaar	2649	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,1%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er moet nog voor 909 van de 2649 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren moeten nog voor 34,3% van alle objecten worden afgehandeld.	Lichte achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om te bekijken hoe de doorlooptijden van de bezwaarschriften (met name voor de bezwaren van gemachtigden) kunnen worden teruggedrongen	

- taxatie-technisch heeft SaBeWa inmiddels 83% van de bezwaren afgehandeld (stand per 15 oktober 2017)

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	1888	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 4 van de 1888 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,8% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	52,6%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor totaal: 2 van de 2280 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	28	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	9	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming Woz in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De Woz is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om in de toekomst te bekijken hoe u de BAG- en de Woz-administratie beter op elkaar kunt afstemmen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juli 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	17-10-2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	17-10-2017	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de Woz-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we aan het eind van het jaar gaan beoordelen of de genomen maatregelen hebben geleid tot het gewenste resultaat. We adviseren u om met de deelnemende gemeenten in gesprek te gaan over het uitvoeren van mutatiedetectie.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	2,75%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2017 / augustus 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u ook voor de niet-woningen een plan opstelt dat erin voorziet dat eens per vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	-2,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet- woningen en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u ook voor de niet-woningen een plan opstelt dat erin voorziet dat eens per vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	ORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd, omdat deze de vorige inspectie al goed overeen kwam met de daadwerkelijke situatie	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	12
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	14
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	17
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	18
10. Landelijke voorziening WOZ.....	21
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	22
12. Verwerking bouwmutaties	23
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	30
15. Gecontroleerde objecten	35

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 5-1-2017 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

SaBeWa is momenteel nog bezig om de objectkenmerken te optimaliseren

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	133237
Systeem WOZ-administratie	PinkRocade CiVision
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	4value (4woz)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Uitvoeringsorganisatie zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	4value (4woz)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Uitvoeringsorganisatie zelf

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	206076	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	124417	28-2-2017
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	0	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	46	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 28-2-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 46 van de 0 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaaraandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Percentage bezwaarschriften	0,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	2649
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	2,1%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaar nog moeten worden afgehandeld	34,3%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	December 2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	2070	579	2649
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	427	75	502
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog moet worden afgehandeld:	679	230	909

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaaraandeling	Er moet nog voor 909 van de 2649 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren moeten nog voor 34,3% van alle objecten worden afgehandeld.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Lichte achterstand

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	1888
Percentage objecten onder bezwaar	1,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,2%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			1884
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	445	305	750
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	736	231	967
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	3	2	5
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	8	11	19
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	1	1
- Ambtshalve verminderd	1	1	2
- Waarde verhoogd	23	12	35
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			52,6%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			0,8%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 4 van de 1888 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,8% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	19	9	28
Aantal nog af te handelen beroepschriften			9

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	2280
Percentage objecten onder bezwaar	1,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	99,9%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor totaal: 2 van de 2280 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,9% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	26	7	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Meer bezwaarschriften. Veel grieven op basis van vergelijking met andere panden door de openbaarheid.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Eigen analyse
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Voor 2017 is extra capaciteit ingehuurd om tijdig de bezwaren te kunnen afronden

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Enerzijds te weinig capaciteit, maar ook opgelopen achterstanden op andere processen geeft in het 2e halfjaar extra knelpunten.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Woningen: Het procesmatig beheren van de PMA is essentieel voor een tijdige afronding van het herwaarderingsproces. Niet-woningen: Hierin hebben we minder problemen ondervonden
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Zie boven voor de genomen maatregelen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	SaBeWa heeft de belanghebbenden de mogelijkheid geboden om telefonisch bezwaar te maken
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Geen honderden
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	50%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen, als de grieven daar aanleiding toe geven en als SaBeWa vragen heeft
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	50%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	n.v.t.

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Ja
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	n.v.t.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Nee, in principe niet
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Het gebeurt wel maar niet in 100% van de gevallen
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	De gemeenten zijn aangesloten
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Door PinkRocade
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	n.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Nog niet uitgevoerd
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Nog niet uitgevoerd
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Ja
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Wekelijks

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	SaBeWa is hier nog niet aan toe gekomen
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	SaBeWa waardeert de woningen op basis van bruto-inhoud. SaBeWa is nu bezig met een 3D-controle en overweegt of deze actie gebruikt kan worden om over te gaan naar gebruiksoppervlakte.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening en bij twijfel ter plaatse
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Niet besproken
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m juli 2017	Alle bouwvergunningen verwerken t/m juli 2017	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Op basis van welke grootte-maat worden woningen getaxeerd?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2021
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Er is nog geen plan van aanpak. SaBeWa denkt wel na hoe over te gaan.
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	N.v.t.

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	15-10-2017

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	15-10-2017
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Niet besproken
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?	8,5%%
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?	6,25%%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Op basis van WOZ360 is een aselechte steekproef genomen
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	De conclusie dat Hulst het minst goed is
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	De optimalisatiewerkzaamheden zijn gestart in Hulst
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	SaBeWa heeft een plan van aanpak opgesteld. Naast de controles als gevolg van de uitvoering van de permanente processen wordt als eerste Hulst geoptimaliseerd met behulp van een 3D-controle.
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	ja
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	11,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	35,9%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	enkel controles uit lopende processen. Tevens zijn niet alle controle record aanwezig van voor de conversie, 2013 van geotax naar 4woz

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	17-10-2017	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	17-10-2017		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken	Er moet een onderzoeksrapport	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
van de objectkenmerken aanwezig	in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	(vormvrij) overlegd kunnen worden	

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	n.v.t
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	n.v.t
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Nu wordt voor alle gemeenten op basis van de 3D-meting de vergunningsvrije bouw inzichtelijk gemaakt. Dit is echter eenmalig uitgevoerd door SaBeWa. De deelnemende gemeenten gaan hier heel verschillend. De ene gemeente doet aan mutatiesignalering, de andere gemeente niet.

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Op basis van een 3D-meting is er nu een optimalisatie slag gaande voor Hulst. Het plan van aanpak is nu gereed. Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente over wie wat gaat oplossen (o.a. pandgeometrie voor gemeente). Door uitval van medewerkers is er vertraging ontstaan. SaBeWa heeft extra mensen ingehuurd om dit op gang te trekken.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Op dezelfde wijze doorgaan voor de andere gemeenten.

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag		Geen oordeel

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m augustus 2017 / augustus 2017	t/m juli 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	t/m april 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Via het inlichtingenformulier, zo niet, dan gaan ze mee in aparte controle.
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.5. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	4value (4woz)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Uitvoeringsorganisatie zelf
Wie voert de PMA uit?	SaBeWa
Wie voert de herwaardering uit?	SaBeWa
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Per punt wordt er een percentage gecorrigeerd
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Dit is verschillend per factor maar wel voor alle gemeenten dezelfde correctie
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	n.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast (aantal handmatige aanpassingen)?	Niet besproken

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Op basis van de permanente processen
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Geen

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juni 2017	t/m april 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juni 2017		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.1.3 Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	4value (4woz)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Uitvoeringsorganisatie zelf
Wie voert de PMA uit?	SaBeWa
Wie voert de herwaardering uit?	SaBeWa
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	n.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Rekent het model met de secundaire kenmerken?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo ja, zijn deze een goede weergave van de straatwerkelijkheid of rekenknoppen?	Niet besproken
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model op basis van de secundaire kenmerken
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.2. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.2.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Op basis van de permanente processen
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Geen
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Niet besproken
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

14.2.2 Functionele afschrijving

Het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Deze was de vorige inspectie reeds goed, daarom hebben we deze niet gecontroleerd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd, omdat deze de vorige inspectie al goed overeen kwam met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Niet gecontroleerd

14.2.3 Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output van TIOX te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	TIOX
Indien u niet met TIOX waardeert, hoe borgt u dan dat de uitkomsten overeen komen met de uitkomsten bij toepassing van de taxatiewijzers?	n.v.t.

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	De ligging aan een drukke weg en het recht van overpad
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Ja, maar recht van overpad komt niet in taxatie van overpad voor
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Is het object bezocht?	n.v.t.
Zo nee, waarom niet?	
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	-

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	De ligging binnen het appartementencomplex (landzicht of niet)
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Ja
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Is het object bezocht?	n.v.t.
Zo nee, waarom niet?	Ja
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Ja

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Sliedrecht

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 29 januari 2015

Datum rapport: 10 maart 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Waarde-analist
	[naam]	Procesmanager Waarderen, heffen & innen
	[naam]	Procesmanager Bezwaar, beroep, kwaliteit & dienstverlening
	[naam]	WOZ-taxateur
	[naam]	WOZ-taxateur
	[naam]	WOZ-taxateur top 500
	[naam]	WOZ-taxateur top 500

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	augustus 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er wordt wel onderzoek gedaan, echter hiervan was ten tijde van het onderzoek geen verslaglegging aanwezig	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd. Dit wordt nu wel opgezet.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet (geheel) juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop worden niet direct onderzocht. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop te laat tot uitdrukking in de waarde.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	In de aangeleverde bestanden waren geen onderbouwingen aanwezig, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Niet gecontroleerd
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Zie hoofdstuk 3	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

- Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat bij verkochte woningen de taxatiewaarde nagenoeg gelijk is aan het individuele verkoopcijfer en daarmee afwijkt van identieke niet verkochte woningen.

Door deze werkwijze sluiten de taxaties van de verkochte woningen weliswaar goed aan op die verkoopcijfers, maar is er geen sprake meer van het taxeren met correcte onderlinge waardeverhoudingen. Immers twee nagenoeg identieke woningen kunnen een andere waarde krijgen, omdat bij de ene woning het verkoopcijfer de getaxeerde waarde is, terwijl bij de andere woning de bij de taxatie is gebaseerd op meerdere verkoopcijfers. In een aantal gevallen wordt dit "kunstmatig aansluiten op het verkoopcijfer" door de gemeente / uitvoeringsorganisatie onderbouwd met de melding dat de belastingrechter een van het verkoopcijfer afwijkende taxatie niet accepteert. Hoewel wij geen voorstander zijn van deze individuele aanpassingen, hebben wij wel begrip voor dit standpunt als deze aanpassing een tijdelijk karakter heeft.

Echter het gevaar bestaat dat ook bij toekomstige herwaarderingen woningen in identieke gevallen niet gelijk worden behandeld, terwijl er dan geen sprake meer is van recente verkoopprijzen die dit zouden "rechtvaardigen".

Dit "het kunstmatig najagen van een ratio 1,00 voor elke verkochte woning" is een belangrijke valkuil bij de modelmatige waardebeoordeling.

Naar verwachting identieke objecten (te herleiden uit de ligging, de bouwaard en de feitelijke primaire en secundaire objectkenmerken) dienen in beginsel op eenzelfde waarde te worden getaxeerd. Wanneer uit de feitelijke situatie niet blijkt dat er sprake is van een verschil of wanneer er geen onderzoek is gedaan naar een verschil in secundaire objectkenmerken (kwaliteit, luxe, onderhoud, etc) dan mogen ook de geregistreerde objectkenmerken en de getaxeerde waarde geen verschil suggereren.

Indien er bij de afgelopen taxatieronde sprake is geweest van het "kunstmatig najagen van ratio 1,00 dan verzoeken wij u maatregelen te treffen, die ertoe leiden dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen verkochte en niet verkochte woningen weer op orde komen. Dit resulteert uiteindelijk in een beter draagvlak voor de WOZ-taxaties bij de belanghebbenden.

Tijdens het onderzoek is aangegeven dat het bovenstaande uw aandacht heeft. Daarnaast is aannemelijk gemaakt dat na verloop van tijd de taxaties van verkochte identieke woningen gelijk worden getrokken aan niet-verkochte identieke woningen. Wij adviseren u wel blijvend aandacht hieraan te besteden.

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de wijzigingen/verbeteringen na aankoop pas te laat tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde. Wij adviseren u de

volgende herwaardering maatregelen te nemen zodat de wijzigingen / verbeteringen na realisatie tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde.

- Verder hebben wij van de betrokken medewerker begrepen dat de waarden niet meer konden wijzigen na de interactieve voormelding. Dit betekent dat er na september geen waarden meer worden gewijzigd. Ook niet als er uit “nieuwe” informatie blijkt dat de gemelde waarde middels de interactieve voormelding onjuist blijkt te zijn. Uit gesprekken met andere medewerkers hebben we begrepen dat dit een eenmalig probleem was.
Wij adviseren u daarom wel dringend om maatregelen te nemen zodat dit in de toekomst niet meer gebeurt.

- Ten slotte hebben wij in onze deelwaarneming geconstateerd dat er in sommige gevallen van de modelwaarde wordt afgeweken omdat de waardeontwikkeling van het individuele object afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit achten wij niet wenselijk. De waarde dient tot stand te komen op basis van gerealiseerde verkopen en mag dan niet “overruled” worden omdat de modelwaarde dan “te veel” stijgt.
Wij verwachten dat u maatregelen neemt zodat dit in de toekomst niet meer gebeurt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	8
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	8
6. Woningen	12
7. Courante niet-woningen.....	20
8. Incourante niet-woningen	25
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	29
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	30
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	33

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren waardoor wij geen bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. GBD heeft een bestand geleverd, waar echter een aantal essentiële zaken in ontbraken (o.a. vraagprijzen, onderbouwingen). Hierdoor was een volledige analyse vooraf niet mogelijk.

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	augustus 2014
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?	<1%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	augustus 2014
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?	<1%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - gerichte controle van "risico-objecten" (zoals objecten waarvan gebruiker lang niet is verhuisd, woningen uit de jaren '30, deelobjecten agrarisch, etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle - projectcontrole door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie - controlelijsten (papier, excel) - bij opbouw BAG-WOZ-koppeling
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	40120
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	30,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	127000
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	97,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	- OCD voert een onderzoek uit naar juistheid en volledigheid van de objectkenmerken - overleg met de woningbouwvereniging - signalen uit de bezwaarafhandeling - GBD heeft risico-gericht onderzoek gedaan naar gedateerde woningen.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De kenmerken zijn goed.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De interactieve voormelding wordt volgend jaar voor alle gemeenten uitgevoerd. Elk jaar worden de pijnpunten inzichtelijk gemaakt en deze worden aangepakt.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	augustus 2014	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er wordt wel onderzoek gedaan, echter hiervan was ten tijde van het onderzoek geen verslaglegging aanwezig	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijisgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.\par
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit gebeurt nu op ad hoc basis. Komend jaar wordt dit opgepakt.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Dat wordt nu aangepakt door GBD.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Doordat er geen Stuf-TAX geleverd is, hebben we voor dit onderdeel geen volledige analyse kunnen uitvoeren. Wel hebben we een paar objecten geselecteerd om te bespreken tijdens ons onderzoek om zodoende een beter beeld te krijgen over de juistheid en volledigheid van de primaire kenmerken.
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Doordat er geen Stuf-TAX geleverd is, hebben we voor dit onderdeel geen volledige analyse kunnen uitvoeren. Wel hebben we een paar objecten geselecteerd om te bespreken tijdens ons onderzoek om zodoende een beter beeld te krijgen over de juistheid en volledigheid van de secundaire kenmerken.
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd. Dit wordt nu wel opgezet.		Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren..	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van

inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Omdat de gegevens die erop staan al aanwezig zijn bij GBD volgens de betrokken medewerker.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanname dat deze is opgeknapt. Dit geldt voor woningen die verkocht worden voor 1 juli 2012
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	n.v.t.
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktcijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse niet conform de Waarderingsinstructie wordt uitgevoerd. We constateren dat er veel "oude" bruikbaarheidscodes worden gehanteerd.

. Daarnaast kunnen we uit het aangeleverde bestand niet opmaken dat er panden na aankoop zijn verbouwd (af te leiden uit de ratio's). Van de 224 bruikbare verkoopcijfers hebben slechts 5 woningen een ratio hoger dan 1 (4 woningen ratio 1,01 en 1 woning ratio 1,03).

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014	juni 2014	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet (geheel) juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop worden niet direct onderzocht. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop te laat tot uitdrukking in de waarde.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-2,8%	-
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-2,6%	-

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-0,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,98	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,98	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	0,97	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	0,99	-		
Ratio 1e helft 2014	0,99	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,97	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0,98	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0,98	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0,99	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0,99	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. De vraagprijzen ontbraken in het aangeleverde bestand (er was slechts één vraagprijs aanwezig..
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling. De gemiddelde waardeontwikkeling van woningen met een oude en nieuwe waarde (exclusief garages, woningen in aanbouw en bouwjaren 2013 en 2014) is -3,44%. 317 van de 10300 woningen daalt meer dan -8,44%. 233 stijgen meer dan 1,56%.
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte objecten relatief vaak niet in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen soms niet juist zijn. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in die gevallen niet tot gelijke waarden.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Aandachtspunt**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Voldaan aan criteria*	Aandachtspunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	In de aangeleverde bestanden waren geen onderbouwingen aanwezig, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Niet gecontroleerd

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	sectoren. Winkels huurpotentie/licging, oppervlaktes. kantoren met name ligging, oppervlaktes en leegstand. bedrijfsruimte ligging.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	indexering van de oude huurwaarde en kapfactor per waardegebied. bij 1 op 1 controles worden objecten nagelopen en indien daar op basis van object specifieke kenmerken sprake van is wordt gecorrigeerd op huurprijs en kapfactor. op basis van bouwjaar worden bijvoorbeeld kapfactoren aangepast.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente / uitvoeringsorganisatie beschikbaar

heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-3,1%	-
Waardeontwikkeling kantoren	-7,2%*	-
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,8%*	-
Waardeontwikkeling winkels	-3,0%*	-
Waardeontwikkeling horeca	-1,1%*	-

* waarde-ontwikkeling van heel GBD

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente / uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De consistente waardeontwikkeling	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De modelmatige waardebepaling	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Niet gecontroleerd**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente / uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente / uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	de top 500 niet-woningen van Drechtsteden (vanaf €2 miljoen) genieten een aparte status (totaal €2,5 miljard). met de eigenaren van deze objecten worden voorgesprekken gevoerd. het behelst zowel courante als incurante niet-woningen. controle van objectkenmerken door bezoeken, inlichtingenformulieren, vergunningen, bezwaren en overleg.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	0,5%*
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,4%*

* waarde-ontwikkeling van heel GBD

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente / uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de stichtingskosten	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel
De hoogte van de functionele afschrijving	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De consistente waardeontwikkeling	We hebben geen voorlopige bevindingen voor dit onderdeel

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Niet gecontroleerd*	Niet gecontroleerd**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling		De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van een aantal objecten gecontroleerd en besproken. Echter doordat de bestanden die zijn aangeleverd door GBD hebben wij tot onze spijt moeten constateren dat de besproken objecten niet met zekerheid zijn te duiden. Indien u wenst kunnen wij proberen de besproken objecten te achterhalen, echter we kunnen niet met volledige zekerheid zeggen dat de conclusies bij deze objecten overeenkomen met wat is besproken tijdens het onderzoek.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente / uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 13.200 + parkeerplaats. Kapfactor 10,2
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1-10]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 110/m2 lager dan vraagprijs. kapfactor 10,2 + 13 parkeerplaatsen van €2.264 huur per jaar per stuk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurwaarde 200/m2 is hoger dan onderbouwende marktgegevens. Kapfactor 10,5 is realistisch.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurwaarde 142.450 is hoger dan de huidige vraagprijs. vraagprijs per februari 2014 was 150.000. Object zal volgend jaar verder moeten worden afgewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 142.817 in lijn met vraaghur. Deze categorie kent een waardeverhoging van 3% op basis van een aantal hoger gerealiseerde huurtransacties.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	stijging ivm reparatie. oude waarde was te laag gezien gerealiseerde transacties uit 2011 en 2012. vorig jaar soortgelijken panden met elkaar vergeleken en onderlinge waardeverhoudingen goed gezet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur €45.600. huurniveau €49.633 hoger dan vraaghuur. In maart 2014 te huur gekomen met vraaghuur €54.000. Gerealiseerde huren liggen rond oude huurwaarden, daarom niet verder afgewaardeerd naar wpd 2014.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

TOELICHTING	huurniveau van €16.888. kapfactor van 10,1. in lijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurniveau van €24.375, kapfactor van 9,0.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente / uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er hebben geen mutaties plaatsgevonden vandaar dat er geen grote waardeverandering heeft plaatsgevonden. geen economische veroudering toegepast, wel verandering bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten. aannemelijke functionele correcties toegepast.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er hebben geen mutaties plaatsgevonden. functionele correcties van 0% voor objecten met bouwjaren vanaf 2005 tot 75% voor objecten die (gedeeltelijk) niet meer in gebruik zijn.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde wpd was €7.582.000. Groot deel is bijgebouwd in 2013 en 2014. Bouwvergunningen en stichtingskosten zijn aanwezig en zijn geverifieerd. Volgens opgave is voor 2,5 miljoen gebouwd. Op basis van HWK is waarde 3,5 miljoen gestegen
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Stede Broec

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 29 juni 2016

Datum rapport: 14 juli 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	WOZ-medewerker
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015,
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling;
- het ontbreken van een onderzoek naar de juistheid en volledigheid
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ.

De huidige achterstanden worden naar onze mening veroorzaakt door een drietal zaken:

- de late besluitvorming over de wijze waarop de WOZ ging worden uitgevoerd door de SED – organisatie;
- het niet kunnen verwerken van de berichten uit de BRK;
- er is nog geen duidelijkheid over de wijze waarop de SED-organisatie gaat aansluiten op de LV-WOZ.

Wij zullen in een vervolgonderzoek op september of oktober 2016 nagaan of er in voldoende mate sprake is van verbetering.

Voor langere termijn adviseren wij u om een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Indien daar behoefte aan is dan komen wij onze bevindingen uit dit onderzoek graag met de verantwoordelijke medewerkers bespreken.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;

- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OOORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 84 van de 9891 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,8% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen worden verzonden met dagtekening 30-9-2016. Er is een extra medewerker ingehuurd om de achterstanden ten aanzien van de verwerking van de bouwmutaties (zijn inmiddels gereed), de 20%-controle op de objectkenmerken (is nu gestart)	

- er zijn veel nieuwe objecten na 1 april 2016 aangemaakt

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OOORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	75	
Aantal objecten onder bezwaar	95	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,0%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	79	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	45,6%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,4%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	4	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	6	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om de resultaten uit de bezwaarafhandeling te evalueren en te beoordelen of het mogelijk is om met behulp van een aantal maatregelen het aantal bezwaarschriften te reduceren	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de conversie zo spoedig mogelijk uitvoert zodat u zo spoedig mogelijk aansluit op de LV-WOZ	

* de SED-organisatie moet nog een conversie gaan uitvoeren voordat zij kan aansluiten op de LV WOZ.

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Niet uitgevoerd	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken de volgende inspectie beoordelen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	3,8%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015 / december 2015	Achterstand*
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstand inloopt zodra u de berichten vanuit de BRK kunt verwerken	

* Dit wordt veroorzaakt door het niet kunnen verwerken van de berichten vanuit de BRK

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	De achterstand zo spoedig mogelijk wegwerken	

* Er is pas zeer kort geleden een keuze gemaakt welke dienstverlener de gemeente gaat ondersteunen. Ten tijde van het onderzoek was er nog geen keuze gemaakt. We hebben daarom beoordeeld dat er bij dit onderdeel sprake is van een achterstand.

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderwerp bij een volgende onderzoek beoordelen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	10
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	12
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	14
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	16
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	17
11. Verwerking bouwmutaties	18
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	19
13. Woningen	23
14. Niet-woningen.....	25

4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 16-1-2014 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

Tijdens de vorige inspectie van 16-1-2014 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

Bevindingen tijdens deze inspectie:
Geen aandachtspunten was top!

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	9909
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebepaling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebepaling woningen	Kondar
Systeem modelmatige waardebepaling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebepaling niet-woningen	Kondar

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016

voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9514	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	9807	29-2-2016
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	9891	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,8%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	84	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 84 van de 9891 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,8% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	75
Percentage bezwaarschriften	0,8%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	95
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.

Percentage objecten onder bezwaar	1,0%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	0,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	9,5%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	31-12-2016

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	67	28	95
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	8	1	9
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			9

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Geen oordeel

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,7%
Voor hoeveel WOZ-objekten is een bezwaarschrift ontvangen	79
Percentage objecten onder bezwaar	0,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	38	41	79
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	13	27	40
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	22	13	35
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	1	1
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	1	0	1

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 57,9% Niet-woningen: 34,1%
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,2% Niet-woningen: 1,9%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf		9	3	12

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,4%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	3	1	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften	3	1	4

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,4%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	163
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	5	1	6
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	0	1

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Daar ontbreekt de tijd op het moment voor
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Niet uitgevoerd dus niet aan te geven
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	<ul style="list-style-type: none"> - geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	40
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er heeft geen evaluatie van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Op zijn vroegst 31-12-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Nog gaande

VRAAG	SITUATIE
Welk percentage panden is gekoppeld?	Nog gaande
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Nog gaande
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	31-12-2016
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	De controle is gaande
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit moet nog gebeuren

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Op nog niet alle onderdelen is er 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Aandachtspunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Verbeterpunt

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m juni 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	
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?	Nog niet uitgevoerd
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?	Nog niet uitgevoerd
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	n.v.t.
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	n.v.t.
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Nee
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Nee
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - Door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	28,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	33,3%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Momenteel wordt er uitvoering gegeven aan het plan van aanpak van september 2015
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet exact bekend
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Niet exact bekend

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Niet uitgevoerd	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Wordt momenteel opgesteld
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door het doorvoeren van het domino-effect op basis van de signalen uit de permanente processen. Er is op dit moment nog geen structurele oplossing.

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Hier wordt momenteel uitvoering aan gegeven
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet bekend

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja sinds kort
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is een plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd. Hier is echter pas sinds kort daadwerkelijk uitvoering aan gegeven.	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Geen oordeel

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgvragen moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2015 / december 2015	t/m maart 2016	Achterstand
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt deze extra gecontroleerd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)

VRAAG	SITUATIE
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, hoe?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Achterstand

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van

primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m mei 2016	t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m mei 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee wordt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Kondar
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo ja, kunt u deze tonen?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Niet besproken omdat er ten tijde van het onderzoek nog geen keuze was gemaakt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Achterstand

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX wordt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste

functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Niet gecontroleerd

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ Stede Broec

uitvoeringsorganisatie:

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 2 november 2016

Datum rapport: 13 december 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Adviseur WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

Tot ons genoegen hebben we tijdens dit onderzoek geconstateerd dat de ingezette maatregelen (waaronder extra ondersteuning binnen de SED-organisatie) hebben geleid tot de noodzakelijke kwaliteitsimpuls op een aantal onderdelen bij de uitvoering van de Wet WOZ. We hebben hiermee dan ook rekening gehouden bij de totstandkoming van ons oordeel. Er zijn echter nog wel achterstanden dan wel onderdelen die geoptimaliseerd dienen te worden in de komende periode en die vervolgens op een structurele wijze geborgd dienen te worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen. Daarnaast zullen we in het tweede kwartaal van 2017 toetsen of de reeds ingezette maatregelen hebben geleid tot gewenste verdere kwaliteitsimpuls.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;

- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	0	
Aantal objecten onder bezwaar	136	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,4%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 110 van de 136 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 80,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	79	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	50,0%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,4%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2016	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	1-7-2016	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben tijdens dit onderzoek de opzet en bestaan gecontroleerd en zullen tijdens een volgend onderzoek de werking onderzoeken	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	4,1%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2016 / juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	0,3%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben afgesproken dat we dit onderdeel beoordelen tijdens ons volgende onderzoek	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 29 juni 2016 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK;
- de achterstand bij het inrichten van het model voor zowel de taxaties van de woningen als de niet-woningen;
- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- De achterstand met betrekking tot de beschikkingen waardepeildatum 1 januari 2015 is weggewerkt,
- Er is nog geen aantoonbaar onderzoek aanwezig,
- De achterstand bij het verwerken van de berichten uit de BRK is weggewerkt,
- De achterstand bij het inrichten van de modellen is weggewerkt
- Er is nog sprake van een achterstand bij de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ,
- Er is inmiddels een evaluatie uitgevoerd van de bezwaarafhandeling. Er zijn echter nog geen concrete maatregelen genomen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	9978
Systeem WOZ-administratie	Centric Gisvg
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Kondar
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Kondar

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9514	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	9896	29-2-2016

Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	9896	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 29-2-2016	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2016 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2015 zijn tot nu toe ontvangen	0
Percentage bezwaarschriften	0,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	136
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	1,4%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	80,9%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	4-11-2016

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	78	58	136
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	8	4	12
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	59	51	110

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 110 van de 136 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 80,9% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	79
Percentage objecten onder bezwaar	0,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	59	51	110
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	18	36	54
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	40	15	55
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	2	0	2
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 67,8% Niet-woningen: 29,4%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,4% Niet-woningen: 2,1%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf			0

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2013 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2014. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2014 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,4%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	163
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2013	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	1

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Dit is opgepakt en wordt gebruikt als input voor de kwaliteitscontroles en voor de controle van de objectkenmerken in 2017.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Een eigen analyse
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Gezien 2015 het eerste jaar van de ambtelijke fusie was ben ik niet ontevreden over het resultaat.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen concrete. Dit is in behandeling.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	- geen informele contacten - telefonisch contact - bezoek - persoonlijke e-mail (dus niet een standaard ontvangstbevestiging)
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	45
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij verzoeken tot horen en als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Niet besproken
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Niet besproken
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige overrules?	Niet besproken
Kunt u dit aantonen?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	2-10-2016
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	niet
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage panden is gekoppeld?	Niet bekend
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	Niet bekend
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	1-3-2017
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Niet bekend
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De BAG-WOZ koppeling gebeurt buiten de afdeling WOZ om. De betrokken medewerkers hebben geen zicht op de voortgang van de werkzaamheden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	De betrokken medewerker kon niet aangeven welk percentage van de verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten gekoppeld was	> 90% gekoppeld	Geen oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De betrokken medewerker kon niet aangeven of de WOZ was afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Geen oordeel

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening met behulp van bluebeam
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Er is nauw contact met de BAG-beheerders

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m augustus 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m februari 2016	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Niet besproken
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit is tot op heden nog niet gebeurd. De SED-organisatie is dit aan het oppakken.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet) - door bezwaarschriften
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Nee
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	20%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	34,4%
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	De ambtelijke fusie met daarbij een tekort aan gekwalificeerde medewerkers die deze controle kunnen uitvoeren. Het streven is om de 20% weer te gaan halen in komende jaren.
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-7-2016	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Niet besproken
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	Niet besproken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • met behulp van Slurp-IT.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Via de permanente processen en sinds kort is er een plan dat er in voorziet om eens per vijf jaar alle objecten te controleren. De resultaten uit het nog uit te voeren onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken zal input zijn om te bepalen welke 20% van de objecten het komend jaar worden gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Volgens het aanwezige plan
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Niet gecontroleerd

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2016 / juni 2016	t/m juli 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Momenteel nog niets

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	Kondar
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Door een percentage te plussen of te minnen op de kuubprijs
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Dit is verschillend per factor
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	n.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet veel

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.3. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juni 2016	t/m april 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juni 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Via de vergelijkingsmethode

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	Kondar
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	n.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model aan de hand van diverse variabelen
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Deze is bepaald op basis van de daadwerkelijke situatie

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

14.4. Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

BEOORDEELD	SITUATIE	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd

RAPPORT ONDERZOEK VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Stichtse Vecht

Onderzoek uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum onderzoek: 10 april 2015

Datum rapport: 3 september 2015

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam] [naam]	WOZ coördinator Teamleider

Inleiding

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Dit onderzoek betreft daarmee een deelonderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie. Het vaststellen van de volledigheid van de oppervlakte doen wij in twee stappen:

- 1) Vaststellen dat aansluiting bestaat tussen de kadastrale oppervlakte en de oppervlakten in de WOZ-administratie, en
- 2) Controleren van de juistheid van de typering van de (uitgezonderde) objecten.

Daarvoor gebruiken wij de door de gemeente aangeleverde Stuf-WOZ en -TAX bestanden en de actuele stand uit het gemeentelijke kadastrale systeem. De kadastrale oppervlakte vergelijken wij met de gemeentelijke oppervlakte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De technische kwaliteit van de gegevens hebben wij alleen beoordeeld voor zover dat voor het onderzoek nodig is. De inhoudelijke juistheid van de gegevens in de WOZ-administratie hebben wij niet gecontroleerd, behalve bij een aantal willekeurig geselecteerde objecten (deelwaarnemingen). Verder hebben wij kennis genomen van de maatregelen (AO/IC) die de gemeente genomen heeft ter borging van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie.

Normatiek

De kwaliteitseisen voor dit onderzoek zijn vastgelegd in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, het Gegevenswoordenboek WOZ en onze normatiek. Deze kunt u, met de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving, via onze website raadplegen.

Managementsamenvatting en afspraken

Kengetallen gemeente Stichtse Vecht		
Aantal inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	63.856	10.682 00 00 m ²
Aantal kadastrale percelen en oppervlakte (bron: kadastraal bestand)	37.528	10.836 80 37 m ²
Aantal WOZ-objecten en grondoppervlakte (bron: Stuf-TAX)	45.119	10.591 78 54 m ²
Aantal woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	28.303	€ 7.050.757.250
Aantal niet-woningen en WOZ-waarde (bron: Stuf-TAX)	2.626	€ 1.066.563.000
Aantal sluimerende en uitgezonderde objecten (bron: Stuf-TAX entiteit 20)	544	216

Op 10 april 2015 hebben wij een onderzoek ingesteld naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. In eerste instantie was dit onderzoek gepland op 28 oktober 2014. Bij de start van dat onderzoek werd door de gemeente aangegeven dat de gemeente Stichtse Vecht in 2015 een samenwerkingsverband zal aangaan met de gemeentes Weesp en Wijdmeren. Tevens gaf de gemeente aan dat er sinds de gemeentelijke herindeling in 2011 fouten in het systeem zitten die veroorzaakt zijn door de conversie. Bij de conversie waren de application controls uitgeschakeld. Tot aan de start van dat onderzoek in oktober 2014 had de gemeente geen geld/tijd beschikbaar gesteld om deze fouten op te lossen. Tijdens de bespreking van de opzet van het onderzoek bleek verder dat er ook nog synchronisatie problemen waren tussen de waarderingsapplicatie (Key2Waarderen) en de belastingapplicatie (His4all).

Doordat op 28 oktober 2014 de uit de door de Waarderingskamer uitgevoerde bestandsvergelijking gebleken verschillen niet geïdentificeerd konden worden, is besloten om de uitvoering van het onderzoek uit te stellen tot het voorjaar van 2015. Niet vastgesteld kon bijvoorbeeld worden of de geconstateerde verschillen veroorzaakt zijn door de synchronisatie problemen of dat deze een andere oorzaak hadden, zoals de eerder genoemde conversie). De gemeente zou in de periode tot het vervolgonderzoek de synchronisatie problemen oplossen en de verschillen in de WOZ administratie beoordelen en waar mogelijk herstellen. Voor het onderzoek van 10 april 2015 zijn er nieuwe bestanden aangeleverd en is door de Waarderingskamer een nieuwe bestandsvergelijking uitgevoerd.

Bij de start van het vervolgonderzoek op 10 april heeft de gemeente ons gemeld dat de samenwerking met beide andere gemeenten definitief wordt per 1 oktober 2015. Het samenwerkingsverband gaat voor de uitvoering van de WOZ-processen gebruik maken van nieuwe software. Na een aanbestedingsprocedure is gekozen voor software van GouwIT. Door de gemeente is aangegeven dat zij heeft geleerd van de conversie-problemen bij de gemeentelijke herindeling in 2011. Zij wil daarom “schoon over” naar de nieuwe omgeving. Doordat de voorbereidingen op de samenwerking extra tijd heeft gekost, is het de gemeente nog niet gelukt alle “conversie” verschillen te herstellen. Wat

betreft de synchronisatie problemen zijn wel al grote verbeteringen gerealiseerd, echter is nog niet alles opgelost. Omdat de gemeente met een zo goed mogelijke administratie de samenwerking aan wil gaan zijn de resultaten van de door de Waarderingskamer vervaardigde en besproken query's aan de gemeente beschikbaar gesteld. De gemeente wil via inhuur van extra FTE's de verschillen analyseren en herstellen. Afgesproken is dat begin juli 2015 opnieuw zal worden beoordeeld of de administratie voldoet aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria.

De uitkomsten van het onderzoek op 10 april 2015 zijn kort samengevat in de tabellen:

Interne controle volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	In opzet worden maandelijks de uitvallijsten van de kadastrale mutatieverwerking gecontroleerd. Daarnaast heeft men beschikking over het programma Checkmate (Thorbecke) om de aansluiting van de oppervlakten in de administratie en de juistheid van de typering van de objecten te controleren. Door tijdgebrek is de kadastrale mutatie verwerking van januari tot en met maart 2015 nog niet uitgevoerd. Tevens zijn om dezelfde reden de query's uit Checkmate niet gedraaid. Sinds de gemeentelijke herindeling zitten er door de conversie veel fouten in de administratie. Men is zich hiervan bewust echter er is onvoldoende geld/tijd beschikbaar gesteld de administratie aan te passen	Niet voldaan aan criteria

Volledigheid WOZ-administratie

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Op basis van de in hoofdstuk 3 beschreven bevindingen concluderen wij dat in onvoldoende mate aansluiting bestaat tussen de oppervlakten in de WOZ-administratie. Er zitten (technische) onjuistheden in het systeem die niet verklaard kunnen worden.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	

		BEVINDING	OORDEEL
	Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarnemingen zijn een aantal percelen aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is op basis van gegevens in de WOZ administratie. Daarbij heeft de gemeente aangegeven twijfels te hebben bij de status van de ongebouwd uitgezonderde objecten. Op basis daarvan concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten onvoldoende aannemelijk gemaakt is. Bij de typering van de overige objecten zijn eveneens fouten en sterke vermoedens van onjuistheden aangetroffen.	Niet voldaan aan criteria
	Gemaakte afspraken	De gemeente zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen controleren, voor zover uit gegevens in de administratie onvoldoende aannemelijk is dat het perceel terecht uitgezonderd is. Tevens zal zij de juistheid van de overige typering controleren en waar nodig corrigeren. De Waarderingskamer zal begin juli 2015 opnieuw beoordelen of de administratie voldoet aan de door haar gestelde criteria	
	Advies	In artikel 220h, lid 1 van de Gemeentewet is een efficiencyvrijstelling opgenomen. De normatiek van de Waarderingskamer sluit daar bij aan. Dit betekent dat de gemeente op grond van doelmatigheidsoverwegingen de juistheid als uitgezonderd object niet nader hoeft te onderzoeken voor ongebouwde percelen met een geschatte waarde die kleiner is dan € 12.000. Als de gemeente besluit om de efficiencyvrijstelling toe te passen adviseren wij daarvoor beleid te formuleren.	

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Inhoudsopgave	6
2. Interne controle volledigheid WOZ-administratie	7
3. Controle aansluiting oppervlakten	8
3.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau	8
3.1.1 Aansluiting CBS - GKS	8
3.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51)	9
3.1.3 Aansluiting kadastrale oppervlakte (entiteit 51) en toegekende oppervlakte (entiteit 40) ..	11
3.1.4 Aansluiting Toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)	12
3.1.5 Samenvatting bevindingen en acties 3.1.1 tot en met 3.1.4.....	13
3.2. Conclusie bestandsonderzoek	14
4. Bestandsanalyse	15
4.1. Tellingen.....	15
4.2. Voorwaardelijke controles.....	18
4.2.1 Opmerkingen	19
4.2.2 Aktie: (voor alle in hoofdstuk 4.2.1 vermelde verschillen):	22
5. Controle juistheid uitgezonderde objecten	22
5.1. A: Beschikte/te beschikken objecten	23
5.2. B: Sluimerende objecten.....	23
5.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten	24
5.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten.....	24
5.5. Afspraken / Advies juistheid typering objecten.....	25
6. Bijlage	26
6.1. Alle voorwaardelijke controles.....	26

2. Interne controle volledigheid WOZ-administratie

In de onderstaande tabellen geven wij weer op welke wijze de gemeente de interne controle van de volledigheid van de WOZ-administratie heeft ingericht en wat onze actuele bevindingen zijn.

	BEVINDING
Wanneer is de volledigheid van de WOZ-administratie voor het laatst onderzocht?	Oktober 2014
Hoe vaak wordt in deze gemeente de volledigheid onderzocht?	Geen vaste routine
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit volledigheidsonderzoek dan plaats?	Query's op basis van Checkmate
Waarom wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer niet gebruikt?	Men vindt de query's van Checkmate voldoende
Wat is het eigen oordeel van de gemeente over de volledigheid van de WOZ-administratie (naar oppervlakte)?	Nog niet volledig. Sinds de gemeentelijke herindeling ontbreekt de tijd om de volledigheid te verbeteren.
Wat is het eigen oordeel van de gemeente over de juistheid van de typering van de "uitgezonderde ongebouwde objecten"?	Onvoldoende.

	BEVINDING	ORDEEL
Interne controle volledigheid WOZ-administratie	<p>In opzet worden maandelijks de uitvallijsten van de kadastrale mutatieverwerking gecontroleerd. Daarnaast heeft men beschikking over het programma Checkmate (Thorbecke) om de aansluiting van de oppervlakten in de administratie en de juistheid van de typering van de objecten te controleren.</p> <p>Door tijdgebrek is de kadastrale mutatie verwerking van januari tot en met maart 2015 nog niet uitgevoerd. Tevens zijn om dezelfde reden de query's uit Checkmate niet gedraaid.</p> <p>Sinds de gemeentelijke herindeling zitten er door de conversie veel fouten in de administratie. Men is zich hiervan bewust echter er is onvoldoende geld/tijd beschikbaar gesteld de administratie aan te passen</p>	Niet voldaan aan criteria

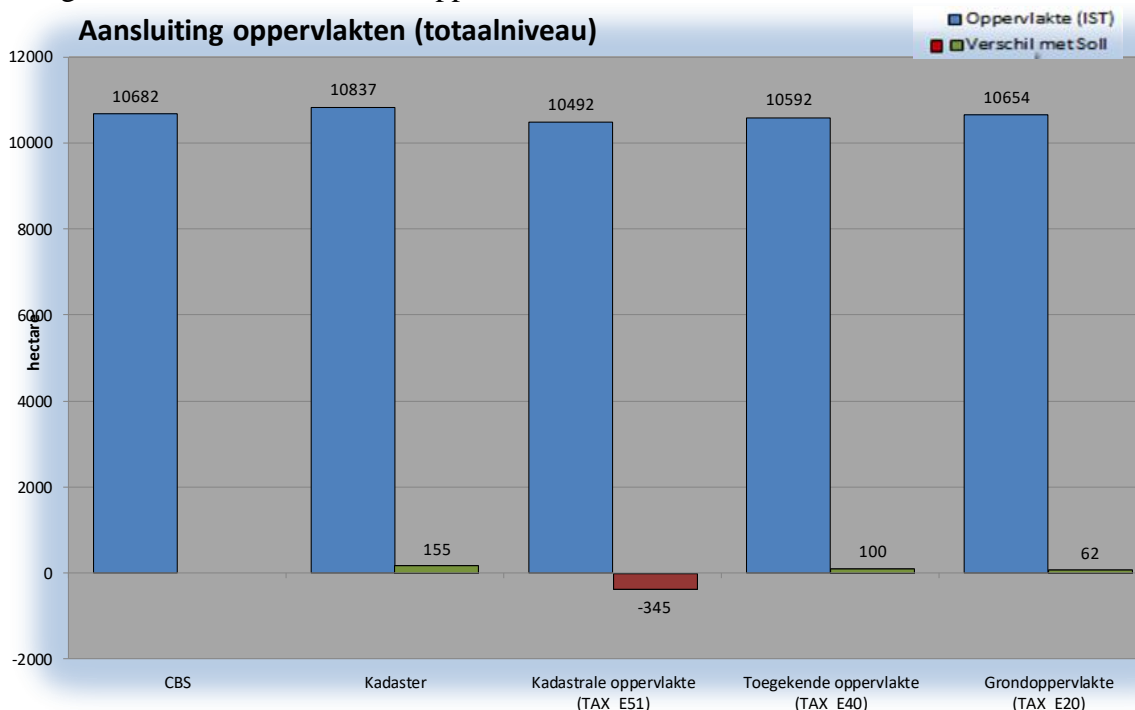
3. Controle aansluiting oppervlakten

3.1. Aansluiting oppervlakten WOZ-administratie op totaal- en detailniveau

In het Stuf-TAX bestand zijn verschillende soorten oppervlakten opgenomen:

- Kadastrale oppervlakte (oppervlakte van kadastrale percelen);
- Toegekende oppervlakte (gedeelte van kadastrale oppervlakte dat aan een WOZ-object is toegekend);
- Grondoppervlakte (oppervlakte van WOZ-object).

Wij hebben deze oppervlakten getotaliseerd en met elkaar vergeleken. Verder vergelijken wij de kadastrale oppervlakte in het Stuf-TAX bestand met de oppervlakte volgens het kadastraal systeem (GKS). Deze vergelijken wij weer met de gemeentelijke oppervlakte volgens het CBS. In Figuur 1 is deze vergelijking van de oppervlakten grafisch weergegeven. In de volgende paragrafen gaan wij in op de aansluitingen tussen de verschillende oppervlakten.



Figuur 1 Aansluiting oppervlakten (totaalniveau)

3.1.1 Aansluiting CBS - GKS

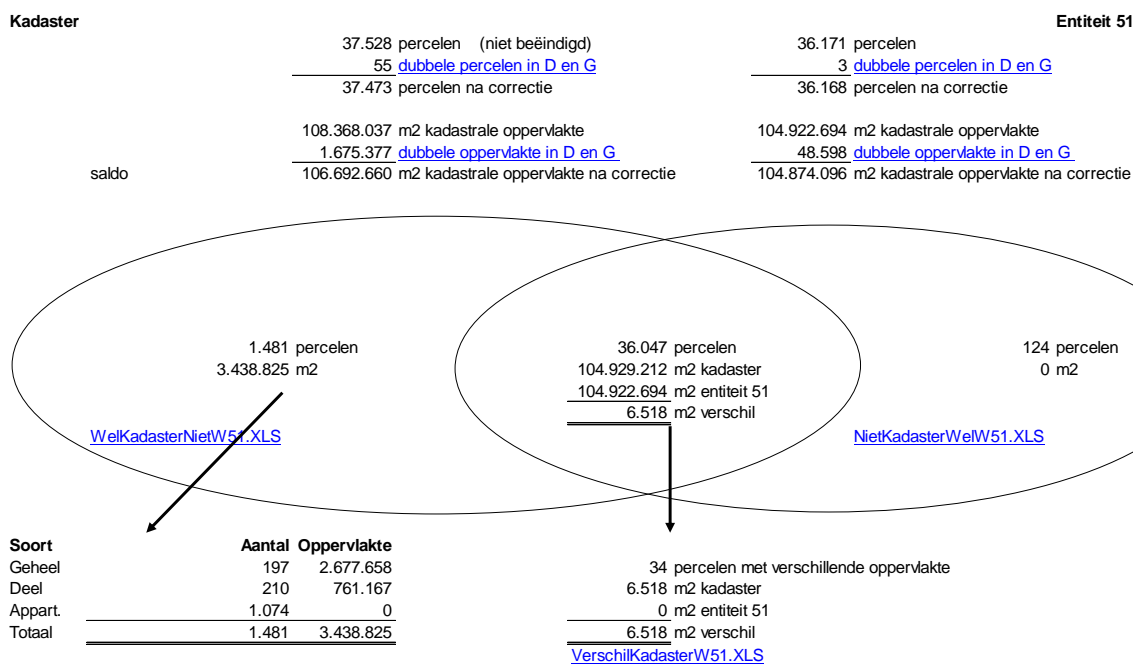
De totaalstand uit het GKS en de oppervlakte volgens het CBS moeten bij benadering gelijk te zijn. Het verschil tussen de kadastrale oppervlakte en gemeentelijke oppervlakte volgens het CBS bedraagt 155 hectare.

Uit de analyse van de gegevens in het kadastrale bestand blijkt dat de totale kadastrale oppervlakte van de actieve percelen ongeveer 10.837 hectare is. Er zijn 55 gehele percelen met een oppervlakte van 134 hectare gesplitst in 345 deelpercelen (waaraan ook oppervlakte is toegekend). Deze deelpercelen hebben in het bestand met actieve kadastrale percelen een oppervlakte van 168 hectare.

Door deze dubbeltelling is de kadastrale oppervlakte 168 hectare te hoog. Wanneer we daar rekening houden bedraagt het verschil tussen de kadastrale oppervlakte en de gemeentelijke oppervlakte 13 hectare (te weinig), ofwel 1,2 %.

3.1.2 Aansluiting GKS – kadastrale oppervlakte (entiteit 51)

In principe vormt de kadastrale oppervlakte volgens het GKS de norm voor de gemeente in het kader van de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie. Daarom vormt deze oppervlakte het uitgangspunt voor de verdere analyses.



Figuur 2 Aansluiting oppervlakten GKS - entiteit 51

De totale kadastrale oppervlakte (entiteit 51) uit het Stuf-TAX bestand moet in principe gelijk te zijn aan de totale oppervlakte uit het GKS.

In entiteit 51 zitten 3 gehele percelen met een oppervlakte van 5 ha die gesplitst zijn in 6 deelpercelen welke tevens een oppervlakte hebben van 5 ha. De gecorrigeerde oppervlakte van entiteit 51 wordt dan 10.487

Zoals uit Figuur 2 blijkt, bedraagt het verschil tussen de kadastrale oppervlakte volgens het GKS en entiteit 51 voor correctie 344 hectare (10.838 ha GKS minus 10.492 entiteit 51). Na correctie van de dubbeltellingen bedraagt het verschil per saldo

182 hectare (10.669 ha GKS minus 10.487 ha entiteit 51). Van elk van de verschillen hebben wij een aantal percelen willekeurig geselecteerd en gecontroleerd.

WelKadasterNietW51.xls

De gegevens van 1.481 percelen met een oppervlakte van ongeveer 344 hectare komen wel voor in het kadastrale bestand, maar niet in het Stuf-TAX bestand. Links in Figuur 2 hebben wij dit verschil uitgesplitst per soort perceel.

Van 238 percelen met een oppervlakte van 206 ha komt het G perceel of het D perceel dubbel voor in het kadastrale bestand. Dit probleem is hierboven reeds besproken en is dus niet nogmaals behandeld.

De 1037 A percelen hebben geen prioriteit gehad bij de gemeente. Deze hebben naar de mening van de gemeente geen invloed op de juistheid van de herwaardering. De gemeente heeft echter geen zicht op de aard van deze kadastrale appartementen, zodat niet met zekerheid vastgesteld kan worden of deze kadastrale appartementen geen invloed hebben op de WOZ-objectafbakening en/of de WOZ-waardering.

Daarnaast zijn er sloepplekken (ongeveer 27 stuks ter grootte van ongeveer 20m²) die in 2014 ingemeten zijn. Deze moeten nog gekoppeld worden.

De overige verschillen zijn niet besproken.

NietKadasterWelW51.xls

Van 124 percelen komen wel gegevens voor in het Stuf-TAX bestand, maar niet in het kadastrale bestand.

Hiervan is er 1 gecontroleerd. Dit bleek een mutatie te zijn van 5 januari 2015. Zoals reeds vermeld zijn deze kadastermutaties nog niet verwerkt.

VerschilKadW51.xls

Van 34 percelen verschilt de kadastrale oppervlakte in de WOZ-administratie van de registratie in de kadastrale administratie.

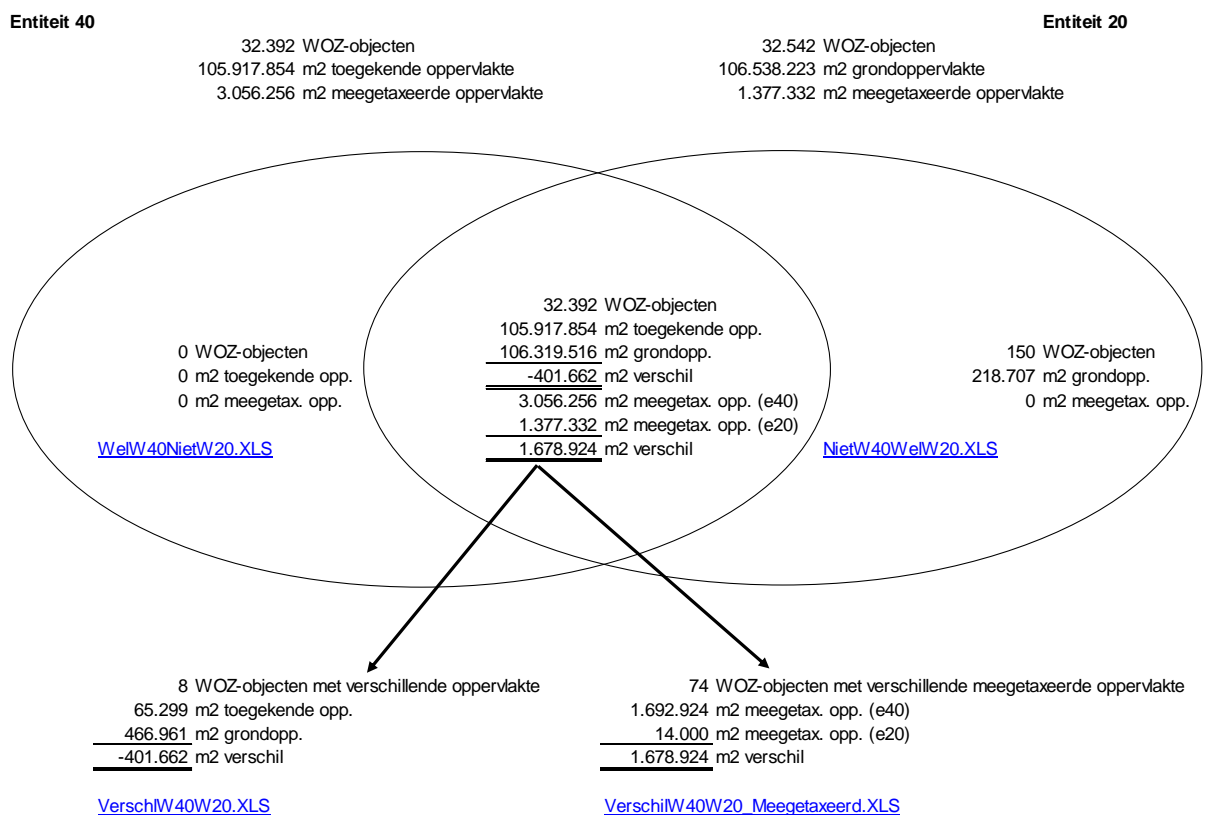
De gemeente moet de gegevens voor deze kadastrale percelen met elkaar in overeenstemming brengen.

onjuiste dubbele koppeling deze objecten niet mee. In principe zou dit door een juiste werking van de application controls niet mogelijk kunnen zijn in het systeem. Hoe het toch heeft kunnen gebeuren is onduidelijk. Dit probleem zal opgelost moeten worden.

VerschilW51W40.xls

Er zijn 370 objecten waar in totaal 130 ha meer is toegekend in entiteit 40 dan er in entiteit 51 als kadastrale oppervlakte is opgenomen. Het lijkt erop dat er in entiteit 40 grote fouten zitten. De gemeente zal dit probleem nader dienen uit te zoeken.

3.1.4 Aansluiting Toegekende oppervlakte (entiteit 40) en grondoppervlakte (entiteit 20)



Figuur 4 Aansluiting oppervlakten entiteit 40 - entiteit 20

In principe hoort de grondoppervlakte in entiteit 20 (10.654 ha) gelijk te zijn aan de toegekende oppervlakte in entiteit 40 (10.592 ha).

Zoals blijkt uit Figuur 4 bedraagt het verschil tussen de geadmistreerde kadastrale oppervlakte en de toegekende oppervlakte 62 ha (10.654 minus 10.592).

Van elk van de verschillen hebben wij een aantal percelen willekeurig geselecteerd en gecontroleerd.

NietW40WelW20.xls

Er zijn 150 WOZ objecten gesignaleerd die wel voorkomen in entiteit 20 en niet in entiteit 40. 32 van de gesignaleerde objecten betreft grond onder een chalet (de grond is als afzonderlijk WOZ object aangemerkt). Het chalet is roerend en derhalve geen WOZ object. 94 objecten zijn woningen die al wel beschikt zijn maar dus nog niet gekoppeld. Maar dit verklaart niet waarom dat WOZ-object van de ondergrond geen 40-record heeft. Dit soort achterstanden bij de kadastrale verwerking leiden tot grote problemen bij de verwerking van de WOZ-gegevens door de afnemers (met name waterschappen) en mogelijk onjuiste aanslagen voor belanghebbenden. Het probleem wat is beschreven in hoofdstuk 3.1.3 omtrent de dubbele koppelingen komt hier ook weer terug. Deze objecten komen dus wel voor in entiteit 20 maar zoals eerder beschreven worden ze door de Stuf-TAX niet geleverd in entiteit 40.

VerschilW40W20.xls en VerschilW40W20_meegetaxeed.xls

De vergelijking van oppervlakten van WOZ-objecten die zowel in entiteit 40 als in entiteit 20 zijn opgenomen zijn er 2 soorten verschillen.

- 1) Er zijn verschillen tussen de toegekende oppervlakte in entiteit 40 en de grondoppervlakte in entiteit 20.
- 2) Er zijn verschillen tussen de meegetaxeerde oppervlakte in entiteit 40 en de meegetaxeerde oppervlakte in entiteit 20.

Ad1) Bij 8 WOZ-objecten leidt dit verschil tot 40 hectare meer grondoppervlakte in entiteit 20 dan toegekende oppervlakte in entiteit 20.

Ad 2) Bij 74 WOZ-objecten is er ten opzichte van de meegetaxeerde oppervlakte in entiteit 20 gesaldeerd 168 hectare meer als meegetaxeerde oppervlakte in entiteit 40 opgenomen.

Het valt op dat bij 60 objecten in entiteit 40 de meegetaxeerde oppervlakte exact gelijk is aan de toegekende oppervlakte. Voor deze 60 objecten is de meegetaxeerde grond in entiteit 20 nihil.

De verschillen ad 2) zijn besproken. De verschillen ad 1) zijn wel verstrekt, maar zijn verder niet besproken.

Zoals eerder vermeld lijkt het erop dat de in entiteit 40 vermelde oppervlakten hoogstwaarschijnlijk niet betrouwbaar zijn. De gemeente zal de genoemde verschillen nader uitzoeken en corrigeren.

3.1.5 Samenvatting bevindingen en acties 3.1.1 tot en met 3.1.4

Samengevat zijn dit de volgende verschillen:

3.1.1

- Verschil van 13 ha tussen het CBS bestand en het Gemeentelijk Kadastraal Bestand (GKS) nadat de dubbele G en D percelen geëlimineerd zijn.

3.1.2

- Verschil van 344 ha tussen GKS en entiteit51 dat is opgebouwd uit de verschillen:
 - Verschil van 1.481 percelen en 344 ha zoals gespecificeerd in WelKadasterNietW51.xls
 - Verschil van 124 percelen en 0 ha zoals gespecificeerd in nietKadasterWelW51.xls

3.1.3

- 27 percelen met een oppervlakte van welke niet gekoppeld zijn aan een WOZ-object (WelW51NietW40.xls)
- Verschil van ca. 130 ha aan toegekende oppervlakte bij 370 percelen (VerschilW51W40_Details.xls)

3.1.4

- 150 objecten met een oppervlakte van 22 ha welke niet in entiteit 40 voorkomen en wel in entiteit 20 (NietW40WelW20.xls)
- 8 objecten met een oppervlakte van 40 ha met een verschil tussen de toegekende oppervlakte (entiteit 40) en de grondoppervlakte van entiteit 20 (Verschil W40W20.xls)
- 74 objecten met een oppervlakte van 169 ha met een verschil tussen de meegetaxeerde oppervlakten in entiteit 40 en entiteit 20. (VerschilW40W20_Meegetaxeerd.xls)

Het lijkt erop dat er in entiteit 40 grote fouten in de opgenomen oppervlakten zitten. Tijdens het onderzoek was dit ook zichtbaar geworden in de belastingapplicatie. De gemeente zal dit probleem nader dienen uit te zoeken.

De verschillen zijn niet allemaal uitgebreid besproken. Wel is er ruim uitleg gegeven aan de query's. De gemeente is volledig op de hoogte hoe de query's tot stand zijn gekomen en is ervan overtuigd dat de verschillenlijsten geheel gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd moeten worden. De gemeente heeft toegezegd dit op korte termijn, mede met gebruik van een inhuurkracht, te zullen doen.

3.2. Conclusie bestandsonderzoek

	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting oppervlakten in de WOZ-administratie	Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven bevindingen concluderen wij dat in onvoldoende mate aansluiting bestaat tussen de oppervlakten in de WOZ-administratie. Er zitten (technische) onjuistheden in het systeem die niet verklaard kunnen worden.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Wij hebben afgesproken dat de in dit hoofdstuk gesignaleerde verschillen gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zullen worden.	

4. Bestandsanalyse

Wij hebben met een aantal query's gecontroleerd of de voor ons onderzoek relevante gegevens in het Stuf-TAX bestand voldoen aan het domein zoals dit in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld is. Ook hebben wij gecontroleerd of deze gegevens waarschijnlijk zijn in relatie tot elkaar. In de paragrafen 4.1 en 4.2 vermelden wij de belangrijkste verschillen en uitzonderingen die wij geconstateerd hebben. Voorafgaand aan de controle hebben wij de resultaten van de query's aan de gemeente beschikbaar gesteld.

4.1. Tellingen

In dit onderdeel geven wij algemene informatie en tellingen van de gecontroleerde bestanden.

Algemeen			
	Systeem en productiedatum Stuf-WOZ bestand	CENTRIC MWB 1.0 03	07-04-2015
	Systeem en productiedatum Stuf-TAX bestand	CENTRIC VGS4U 6.5.0 02	17-02-2015

Tellingen		Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
1	Inwoners en oppervlakte (bron: CBS)	63.856		10.682 00 00
2	Kadastrale percelen (bron: kadastraal bestand)	37.528		10.836 80 37
3	Kadastrale percelen (bron: Stuf-TAX, entiteit 51)	36.171		10.492 26 94
4	Records per perceel aan WOZ-objecten toegekende oppervlakte (bron: Stuf-TAX, entiteit 40)	45.119		10.591 78 54
5	WOZ-objecten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	28.501	7.011.759.000	6.528 37 32
6	WOZ-objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	32.542	8.177.026.250	10.653 82 23
7	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-WOZ, entiteit 20)	476	0	233 62 41
8	Geblokkeerde objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 20)	108	44.779.000	215 09 54
9	Objecten wel in Stuf-WOZ, maar niet in TAX	6	613.000	26 73
10	Objecten wel in Stuf-TAX, maar niet in WOZ	4.047	960.118.250	4.173 52 97
11	Objecten waarvan gegevens in WOZ en TAX verschillen	835	-205.762.000	47 81 33
12	Sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	544	-	-
13	Objecten gevestigd op sluimerende objecten (bron: Stuf-TAX, entiteit 41)	7.331	-	-

- Regel 7

Norm:

Van het totaal aantal WOZ-objecten mag per 1 maart maximaal 5% geblokkeerd zijn.

Bevinding:

Volgens het overzicht zijn er 476 objecten geblokkeerd. Dit is 1,7%.

Conclusie:

De norm wordt niet overschreden.

Ter info: de norm voor 1 april is maximaal 3% geblokkeerd, op 1 mei dient het aantal geblokkeerde objecten verminderd zijn tot 1% en op 1 juni tot 0%.

- Regel 9

Norm:

Voor verschillen tussen objecten die wel in de Stuf-WOZ zitten maar niet in de Stuf-TAX moet een verklaring zijn.

Bevinding:

Bij regel 9 worden 6 WOZ-objecten gesignaleerd, waarvan de gegevens wel voorkomen in het Stuf-WOZ bestand, maar niet in het Stuf-TAX bestand. Alle 6 objecten zijn terreinen. De reden waarom deze niet opgenomen zijn in het Stuf-TAX bestand is onbekend.

Wij verzoeken de gemeente de registratie van deze objecten te controleren en, waar nodig, te corrigeren.

- Regel 10

Norm:

Voor verschillen tussen objecten die wel in de Stuf-TAX zitten maar niet in de Stuf-WOZ moet een verklaring zijn.

Bevinding:

Van de bij regel 10 geconstateerde 4.047 verschillen tussen het Stuf-TAX en het Stuf-WOZ bestand zijn er 147 ongebouwde uitgezonderde objecten (gebruikscodes 80) en sluimerende objecten (gebruikscodes 90). Deze objecten worden niet aan de afnemers geleverd en komen terecht niet voor in het Stuf-WOZ, maar wel in het Stuf-TAX bestand. 6 objecten zijn recent opgevoerd in de WOZ-administratie en kwamen daarom niet voor in het initiële Stuf-WOZ bestand.

Er bleek een technisch probleem te zijn waardoor de overige objecten niet zijn beschikt. Dit probleem is opgelost en de objecten zijn in de 2^e beschikkingsronde alsnog beschikt.

- Regel 11

Norm:

Voor verschillen van gegevens over WOZ-objecten in entiteit 20 van Stuf-WOZ en entiteit 20 van Stuf-TAX moet een verklaring zijn.

Bevinding:

Er zijn 835 WOZ-objecten waarbij er verschillen binnen entiteit 20 de Stuf-WOZ en de Stuf-TAX zijn.

Deze hebben betrekking op de volgende onderdelen (1 objectnummer kan meerdere keren voorkomen):

-verschil in postcode (121)

-huisnummer (12)

-het grondoppervlak (214)

-de gebruikscodes (4)

-code gebouwd/ongebouwd (3)

-de meegetaxeerde oppervlakte (6)

-aandeel waarde gebouwd (26)

-waardeverschil (500, hiervan hebben er 460 geen waarde in WOZ. Dit zijn de objecten die in het Stuf-WOZ bestand "geblokkeerd zijn")

Aktie:

Afgesproken is dat de verschillen door de gemeente zullen worden beoordeeld en waar nodig gecorrigeerd.

4.2. Voorwaardelijke controles

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²	
Entiteit 20 (WOZ-object)				
4	Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.	8	0	0
7	Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	3	819.000	2 85 75
8	Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	2	0	14 46
10	Bij boerderijen (gebruikscodes 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".	26	7.686.000	41 28 16
11	Bij Niet-woningen (gebruikscodes 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".	2	300.000	74 40
12	Voor terreinen (gebruikscodes 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".	226	13.802.000	17 60 50
13	Bij gebouwd uitgezonderde objecten moet code gebouwd [14.10] "G" of "B" zijn.	1	0	17 10
14	Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	1	707.000	1 99 10
15	Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	1	0	8 16
16	Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.	18	5.677.000	54 66 17
17	De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).	285	112.473.000	4141 92 77
19	Het aandeel waarde gebouwd [14.30] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	4	2.784.000	58 79 95
20	De grondoppervlakte [12.10] hoort groter te zijn dan de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20].	1	291.000	21 30
Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object)				
35	Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartementsperceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].	418	0	6 01 65
36	De toegekende oppervlakte [52.10] moet groter dan of gelijk aan de meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] zijn.	4	0	98 93
Entiteit 51 (Kadastrale objecten)				

48	Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter zijn dan nul.	108	0	0
	Relatie entiteit 20 – 40			
49	Indien een sluimerend object (gebruikscode = 90 in entiteit 20) een perceel-indexletter "A" [51.40] heeft dan moet het perceel-indexnummer [51.50] gelijk zijn aan "0000".	2	0	13 85
50	De meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] mag alleen worden gevuld als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. (code gebouwd/ongebouwd [14.10] = "B" in entiteit 20)	156	126.320.000	1133 91 58
	Relatie entiteit 20 - 41			
51	Alle sluimerende objecten in entiteit 20 (gebruikscode = 90) moeten als sluimerend object in entiteit 41 [53.01] voorkomen.	40	0	4 76 46
55	Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten in entiteit 41.	469	86.362.000	33 82 51
	Relatie entiteit 40 – 41			
56	Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de toegekende oppervlakte [52.10] gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten [01.01] in entiteit 41.	797	0	33 81 67
	Relatie entiteit 20 (Stuf-TAX) – 80 (WOZ)			
57	Alle beschikte objecten in entiteit 80 moeten in entiteit 20 voorkomen.	6	0	0
58	Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.	4.273	1.124.867.250	215 43 14

4.2.1 Opmerkingen

In bovenstaande tabel staan de resultaten van de query's vermeld. Een aantal daarvan zijn er tijdens het onderzoek besproken.

- Regel 4

Norm:

Voor sluimerende objecten (gebruikscode 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.

Bevinding:

8 sluimerende objecten hebben een grondoppervlakte van 0. Deze zijn allen onjuist.

Regels 7 tot en met 20

De bij de regels 7 tot en met 20 gerapporteerde bevindingen zijn onwaarschijnlijke combinaties van de 'gebruikscodes' en de 'code gebouwd/ongebouwd' bij objecten. Het juiste gebruik van deze coderingen is van groot belang voor de interpretatie van deze gegevens door de afnemers.

- Regel 7

Norm:

Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".

Bevinding:

Er zijn 3 verschillen geconstateerd. 2 van de 3 verschillen zijn fout.

- Regel 8

Norm:

Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".

Bevinding:

Er zijn 2 objecten waarvan de één met B en één met O. deze zijn beiden onjuist.

- Regel 10

Norm:

Bij boerderijen (gebruikscodes 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".

Bevinding:

Er zijn 26 signalen. Er zijn er 5 gecontroleerd. 3 ervan zijn correct maar van 2 is de gebruikscodes zijn geen boerderijen. Het betreft een café en een tuincentrum. (code 30 niet woning). De code Gebouwd/Ongebouwd is wel correct.

- Regel 11

Norm:

Bij Niet-woningen (gebruikscodes 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".

Bevinding:

De 2 verschillen zijn beiden fout. Deze zijn beiden gebouwd.

- Regel 12

Norm:

Voor terreinen (gebruikscode 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".

Bevinding:

Er zijn 226 signalen. Veel daarvan hebben betrekking op de grond onder een chalet. Of dit juist is, is afhankelijk van recreatieve of permanente bewoning. Daarnaast zijn er ook verschillen geconstateerd in gebruikscode (30 in plaats van 40) en ten onrechte bouwterreinen die ten onrechte code B hebben.

Bij regel 16 en 17 worden objecten gesignaleerd waarvan een deel van de oppervlakte buiten de waardebepaling gebleven is, terwijl geen bijzondere waarderingscode met de reden van die uitzondering is aangegeven.

- Regel 16

Norm:

Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.

Bevinding:

5 hiervan zijn gecontroleerd en deze lijken alle onjuist te zijn. Wat opvalt is dat er ook een aantal ondergrond bij chalet zijn (zie regel 12). Dit is dus niet consequent gevuld. De code moet G zijn.

- Regel 17

Norm:

De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).

Bevinding:

De bijzondere waarderingscode wordt door de gemeente niet gevuld (is ook niet verplicht) maar de gemeente wil de lijst met objecten waarbij "Aandeel Waarde gebouwd" is gevuld toch doornemen op onjuistheden en dan wil men meteen de bijzondere waarderingscode [15.30] in het systeem vullen.

- Regel 35

Norm:

Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].

Bevinding: Er zijn 418 signalen. Hiervan zijn er een groot aantal appartementen met een eigen stukje grond (schuur, tuin etc.) Er zijn ook een aantal fouten geconstateerd.

- Regel 48

Norm:

Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter te zijn dan nul.

Bevinding:

Van de 108 zijn er 69 reeds vervallen in het kadasterbestand. Resteren er nog 39. Hiervan hebben er 34 in het kadasterbestand wel een oppervlakte. Al deze percelen zijn hoogstwaarschijnlijk foutief in de WOZ administratie opgenomen.

- Regel 58

Norm:

Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.

Bevinding:

Zoals eerder besproken was hier sprake van een technisch probleem waardoor deze objecten niet zijn beschikt in de 1^e beschikkingsronde. Dit probleem is opgelost en de objecten zijn in de 2^e beschikkingsronde alsnog beschikt.

4.2.2 Aktie: (voor alle in hoofdstuk 4.2.1 vermelde verschillen):

Zoals eerder aangegeven is er ruim uitleg gegeven aan de query's. De gemeente is volledig op de hoogte hoe de query's tot stand zijn gekomen en is ervan overtuigd dat de verschillenlijsten geheel gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd moeten worden.

5. Controle juistheid uitgezonderde objecten

Dit onderzoek is gebaseerd op het 'Beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster'. Dit is een hulpmiddel waarmee de gemeente zelfstandig de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster en daarmee de volledigheid van de oppervlakte in haar

WOZ-administratie kan vaststellen. In de volgende tabel geven wij de samenstelling van het WOZ-objektenbestand en de aansluiting met de kadastrale oppervlakte weer:

Gebruikscodes en omschrijving		Aantal	Oppervlakte m ²
	Ongeldige gebruikscodes	0	0
10	Woning dienend tot hoofdverblijf	26.157	1179 51 65
11	Woning met praktijkruimte	59	13 92 62
12	Recreatiewoning en overige woningen	2.087	148 68 16
20	Boerderij	301	4224 31 14
21	Niet-woning deels in gebruik als woning	88	35 28 54
30	Niet-woning	2.237	752 99 76
40	Terrein	813	213 21 35
	Beschikte / nog te beschikken objecten (categorie a)	31.742	6.567 93 22
90	Sluimerende objecten (categorie b)	584	97 41 04
31	Gebouwde uitgezonderde objecten (categorie c)	73	13 71 80
80	Ongebouwde uitgezonderde objecten (categorie d)	143	3.974 76 17
	Totale oppervlakte WOZ-objekten in bestand (a+b+c+d)	32.542	10.653 82 23
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS		10.836 80 37
	Verschil	Te veel	182 98 14
	Kadastrale oppervlakte volgens GKS	-	10.836 80 37
	Gemeentelijke oppervlakte volgens CBS	-	10.682 00 00
	Verschil	Te weinig	154 80 37

Tabel 1 samenstelling WOZ-objektenbestand

De aansluitingsverschillen onderaan in deze tabel zijn al besproken in hoofdstuk 3.

5.1. A: Beschikte/te beschikken objecten

Er zijn geen WOZ-objekten in categorie A waarbij een bijzondere waarderingscode is opgenomen.

Uit de bestandsanalyse blijkt dat waarschijnlijk niet alle objecten waar rekening gehouden is met een bijzonder waarderingsvoorschrift correct gecodeerd zijn (zie regel 17 in paragraaf 4.2). Wij hebben afgesproken met de gemeente dat van de 285 gesignaleerde objecten de codering in de WOZ-administratie gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zal worden.

5.2. B: Sluimerende objecten

Categorie 'B' betreft de sluimerende WOZ-objekten.

Uit de bestandsanalyse blijkt dat bij een aantal sluimerende objecten de relaties met daarop gevestigde WOZ-objecten waarschijnlijk niet correct in de administratie vastgelegd is (zie regels 51 tot en met 55 in paragraaf 4.2). Wij hebben afgesproken met de gemeente dat de gesignaleerde objecten de codering in de WOZ-administratie gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd zal worden.

5.3. C: Gebouwde uitgezonderde objecten

Dit zijn de WOZ-objecten met gebruikscade "31". In de aangeleverde Stuf-bestanden zijn 73 gebouwde uitgezonderde gebouwde objecten opgenomen.

Wij hebben van 5 willekeurig geselecteerde objecten de juistheid van de beslissing deze als gebouwd uitgezonderd object aan te merken gecontroleerd. Daarbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

5.4. D: Ongebouwde uitgezonderde objecten

De gemeente heeft er voor gekozen deze objecten per zakelijk gerechtigde in de WOZ-objectenadministratie op te nemen. In de Stuf-bestanden komen 143 ongebouwde objecten voor, die door de gemeente als ongebouwd uitgezonderd object zijn aangemerkt¹. Aan deze objecten zijn 3.820 percelen toegekend met een totale oppervlakte van 3.974 hectare.

Wij hebben de juistheid van de door de gemeente genomen beslissingen om objecten als ongebouwd uitgezonderd aan te merken gecontroleerd door een deelwaarneming van 3 willekeurig geselecteerde percelen (na deze 3 zijn we gestopt). Voor deze deelwaarneming gaf de gemeente namelijk al aan dat ze sterke twijfels had bij de juistheid van deze code en zij van mening was dat alle objecten gecontroleerd dienen te worden.

Het vermoeden van de gemeente werd bevestigd nadat 2 van de 3 gecontroleerde objecten niet juist bleken te zijn.

Wij adviseren de gemeente om de retour ontvangen inlichtingenformulieren zodanig te archiveren dat zij ook over een lange periode eenvoudig raadpleegbaar zijn. In de praktijk blijkt dat elektronisch archiveren in een postregistratie of directe registratie in de WOZ-administratie zeer goed voldoet.

In artikel 220h, lid 1 van de Gemeentewet is een efficiencyvrijstelling opgenomen. De normatiek van de Waarderingskamer sluit daar bij aan. Dit betekent dat de gemeente op grond van doelmatigheidsoverwegingen de juistheid als uitgezonderd object niet nader hoeft te onderzoeken voor ongebouwde percelen met een geschatte waarde die kleiner is dan € 12.000. Als de gemeente besluit om de efficiencyvrijstelling toe te passen adviseren wij daarvoor beleid te formuleren.

¹ Query: WOZ-objecten met gebruikscade "80".

5.5. Afspraken / Advies juistheid typering objecten

	BEVINDING	OORDEEL
Juistheid typering (uitgezonderde) objecten	In de deelwaarnemingen zijn een aantal percelen aangetroffen waarvan de status van uitgezonderd object niet aannemelijk is op basis van gegevens in de WOZ administratie. Daarbij heeft de gemeente aangegeven twijfels te hebben bij de status van de ongebouwd uitgezonderde objecten. Op basis daarvan concluderen wij dat de status van de uitgezonderde objecten onvoldoende aannemelijk gemaakt is. Bij de typering van de overige objecten zijn eveneens fouten en sterke vermoedens van onjuistheden aangetroffen.	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	De gemeente zal de juistheid van de als cultuurgrond uitgezonderde percelen controleren, voor zover uit gegevens in de administratie onvoldoende aannemelijk is dat het perceel terecht uitgezonderd is. Tevens zal zij de juistheid van de overige typering controleren en waar nodig corrigeren. De Waarderingskamer zal begin juli 2015 opnieuw beoordelen of de administratie voldoet aan de door haar gestelde criteria	
Advies	In artikel 220h, lid 1 van de Gemeentewet is een efficiëncyvrijstelling opgenomen. De normatiek van de Waarderingskamer sluit daar bij aan. Dit betekent dat de gemeente op grond van doelmatigheidsoverwegingen de juistheid als uitgezonderd object niet nader hoeft te onderzoeken voor ongebouwde percelen met een geschatte waarde die kleiner is dan € 12.000. Als de gemeente besluit om de efficiëncyvrijstelling toe te passen adviseren wij daarvoor beleid te formuleren.	

6. Bijlage

6.1. Alle voorwaardelijke controles

Zoals in hoofdstuk 4.2 is opgemerkt zijn daar alleen de resultaten van de query's vermeld voor zover er verschillen geconstateerd zijn. Hierna volgt een overzicht van alle resultaten van de uitgevoerde voorwaardelijke controles.

Omschrijving	Aantal	Waarde (€)	Oppervlakte m ²
Entiteit 20 (WOZ-object)			
1 De gemeentecode in het WOZ-objectnummer [01.01] moet gelijk zijn aan de CBS-code, de eerste vier cijfers van de 12.	0	0	0
2 Er mogen geen dubbele WOZ-objectnummers voorkomen (uniciteit sleutelattribuut).	0	0	0
3 De grondoppervlakte [12.10] mag niet kleiner zijn nul.	0	0	0
4 Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal i.h.a. de grondoppervlakte groter zijn dan nul.	8	0	0
5 De waarden van gebruikscodes [12.20] dienen te voldoen aan het domein {10, 11, 12, 20, 21, 30, 31, 40, 80 en 90}.	0	0	0
6 De waarden van code gebouwd/ongebouwd [14.10] dienen te voldoen aan het domein {G, B, O}.	0	0	0
7 Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	3	819.000	2 85 75
8 Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "G".	2	0	14 46
9 Bij een boerderij (gebruikscodes 20) moet de code gebouwd/ongebouwd [14.10] ongelijk zijn aan "O".	0	0	0
10 Bij boerderijen (gebruikscodes 20) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting ongelijk zijn aan "G".	26	7.686.000	41 28 16
11 Bij Niet-woningen (gebruikscodes 21, 30 en 31) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] naar verwachting gelijk zijn aan "G" of "B".	2	300.000	74 40
12 Voor terreinen (gebruikscodes 40) zal de code gebouwd/ongebouwd [14.10] gelijk zijn aan "O".	226	13.802.000	17 60 50
13 Bij gebouwd uitgezonderde objecten moet code gebouwd [14.10] "G" of "B" zijn.	1	0	17 10
14 Voor woningen (gebruikscodes 10, 11 of 12) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	1	[waarde]	1 99 10
15 Voor sluimerende objecten (gebruikscodes 90) zal naar verwachting de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] gelijk zijn aan nul of leeg.	1	0	8 16

16	Voor de WOZ-objecten die zijn aangemerkt als gedeeltelijk gebouwd, gedeeltelijk ongebouwd dienen de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20] en het aandeel waarde gebouwd [14.30] gevuld te zijn.	18	5.677.000	54 66 17
17	De vastgestelde waarde [15.10] is gelijk aan het 'Aandeel waarde gebouwd' [14.30], terwijl de bijzondere waarderingscode [15.30] gevuld is met de waarde '000' (geen bijzonder waarderingsvoorschrift).	285	112.473.000	4141 92 77
18	De meegetaxeerde oppervlakte [14.20] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	0	0	0
19	Het aandeel waarde gebouwd [14.30] mag alleen worden gevuld zij als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. ([14.10] = "B")	4	2.784.000	58 79 95
20	De grondoppervlakte [12.10] hoort groter te zijn dan de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd [14.20].	1	[waarde]	21 30
21	Bij gebruikscodes={'31','90'} moet de waarde nul zijn.	0	0	0
22	De geregistreerde waarden van de code blokkeren [15.55] moeten voldoen aan het domein {'00' - '02'}.	0	0	0
23	De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
24	De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}	0	0	0
25	Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0	0	0
	Entiteit 40 (Kadastrale identificatie WOZ-object)			
26	Het WOZ-objectnummer is onjuist; domein is gemeentecode + {'00000000'-'99999999'}	0		0
27	De combinatie WOZ-objectnummer en perceel-identificatie mag niet dubbel voorkomen (uniciteit sleutelattributen).	0		0
28	De kadastrale gemeentecode [51.10] moet voldoen aan het domein {'AAA00' - 'ZZZ99'}	0		0
29	De kadastrale sectie [51.20] moet voldoen aan het domein {'A' - 'Z ','AA' - 'ZZ'}	0		0
30	De kadastraal perceelnummer [51.30] moet voldoen aan domein {'00000' - '99999'}	0		0
31	De perceel-indexletter [51.40] moeten voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
32	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters F en G voldoen aan het domein {0000}.	0		0
33	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletters B en D voldoen aan het domein {0001 – 9999}.	0		0
34	Het perceel-indexnummer [51.50] moeten in combinatie met de indexletter A voldoen aan het domein {0000 - 9999}.	0		0
35	Een WOZ-object zal naar verwachting niet gekoppeld zijn aan een appartements-	418		6 01 65

	perceel en een geheel-/deelperceel [51.40 Perceel-indexletters A, respectievelijk G en D].			
36	De toegekende oppervlakte [52.10] moet groter dan of gelijk aan de meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] zijn.	4		98 93
37	De ingangsdatum [81.20] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0
38	De einddatum [81.30] moet voldoen aan het domein = {'20100101' - '20110101'}.	0		0
39	Einddatum [81.30] mag niet voor ingangsdatum [81.20] liggen.	0		0
	Entiteit 41 (Identificatie sluimerend WOZ-object)			
40	Het WOZ-object [01.01] mag niet meerdere malen aan hetzelfde sluimerend WOZ-object [53.10] zijn gekoppeld (uniciteit sleutelattribuut).	0		0
41	Het WOZ-objectnummer van het reële object [01.01], mag niet gelijk zijn aan het WOZ-objectnummer van het sluimerende object [53.10] waar het op gevestigd is.	1		0
	Entiteit 51 (Kadastrale objecten)			
42	Er mogen geen dubbele perceel-identificaties voorkomen (uniciteit sleutel-attribuut).	0		0
43	De perceel-indexletter [51.40] moet voldoen aan het domein {A, B, D, F, G}.	0		0
44	Het perceel-indexnummer [51.50] moet 0000 zijn als de indexletter F of G is.	0		0
45	Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter B of D is.	0		0
46	Het perceel-indexnummer [51.50] voldoen aan het domein {0001 – 9999} als de indexletter A is.	0		0
47	Een perceelnummer [51.10, 51.20 en 51.30] mag niet zowel als geheel- of deelperceel als appartementsperceel voorkomen.	0		0
48	Voor de percelen met perceel-indexletter "G" hoort de kadastrale oppervlakte [53.10] groter zijn dan nul.	108		0
	Relatie entiteit 20 – 40			
49	Indien een sluimerend object (gebruikscod = 90 in entiteit 20) een perceel-indexletter "A" [51.40] heeft dan moet het perceel-indexnummer [51.50] gelijk zijn aan "0000".	2	0	13 85
50	De meegetaxeerde oppervlakte per kadastraal object [52.20] mag alleen worden gevuld als het WOZ-object gedeeltelijk gebouwd/gedeeltelijk ongebouwd is. (code gebouwd/ongebouwd [14.10] = "B" in entiteit 20)	156	126.320.000	1133 91 58
	Relatie entiteit 20 - 41			
51	Alle sluimerende objecten in entiteit 20 (gebruikscod = 90) moeten als sluimerend	40	0	4 76 46

	object in entiteit 41 [53.01] voorkomen.			
52	Alle sluimerende objecten in entiteit 41 moeten in entiteit 20 als WOZ-object voor te komen.	0	0	0
53	Alle sluimerende objecten in entiteit 41 die in entiteit 20 voorkomen moeten als sluimerend object gecodeerd zijn (gebruikscode = 90).	0	0	0
54	Alle reële objecten in entiteit 41 moeten in entiteit 20 als WOZ-object voorkomen. Een reëel object in entiteit 41 is een WOZ-object waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen.	0	0	0
55	Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de grondoppervlakte gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten in entiteit 41.	469	86.362.000	33 82 51
	Relatie entiteit 40 – 41			
56	Voor WOZ-objecten waarvan de ondergrond in een sluimerend WOZ-object is opgenomen zal naar verwachting de toegekende oppervlakte [52.10] gelijk zijn aan nul. Dit geldt voor alle reële WOZ-objecten [01.01] in entiteit 41.	797	0	33 81 67
	Relatie entiteit 20 (Stuf-TAX) – 80 (WOZ)			
57	Alle beschikte objecten in entiteit 80 moeten in entiteit 20 voorkomen.	6	0	0
58	Te beschikken WOZ-objecten, moeten beschikt zijn tenzij ze geblokkeerd zijn.	4.273	1.124.867.250	215 43 14

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Stichtse Vecht
Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 27 oktober 2015

Datum rapport: 25 november 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Belastingen
	[naam]	Taxateur woningen
	[naam]	Taxateur woningen
	[naam]	Extern adviseur
[naam]	Extern adviseur	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken naast de permanente processen (hieronder valt vergunningsvrije en illegale bouw, het opsporen van gedateerde woningen en het uitzoeken van domino-effecten van individuele signalen),
- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Dit oordeel is met name tot stand gekomen doordat de gemeente de afgelopen jaren onvoldoende aandacht heeft besteed aan de juistheid en volledigheid én de optimalisatie van de objectkenmerken. Ten tijde van dit onderzoek was er nog steeds geen plan hoe dit in de toekomst gaat plaatsvinden.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;

- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
	Verzenddatum: 28-2-2015	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 38 van de 32724 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen worden met dagtekening 31 december 2015 verzonden	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	325	
Aantal objecten onder bezwaar:	389	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,7%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 380 van de 389 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 97,7% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 1 object (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	463	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	70,2%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,7%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	40	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	11	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	5,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	4,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	102	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	We hebben een deelwaarneming gedaan en daarbij geconstateerd dat de waarde na bezwaar weliswaar is verlaagd, maar deze waarde is niet tot stand gekomen door het model.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de waarde na bezwaar tijdens de volgende herwaardering op een modelmatige wijze tot stand komen.	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG. Er moeten nog 524 objecten worden gekoppeld. Na de conversie naar GOUW-belastingen zullen deze objecten worden gekoppeld	Aandachtspunt
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is niet volledig afgestemd op het NHR. De handmatig opgevoerde subjectnummers worden zo volledig mogelijk, periodiek handmatig vanuit de KvK opgevoerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2015	Geen oordeel*
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	Er waren geen gegevens tijdens ons onderzoek aanwezig waardoor wij geen oordeel kunnen geven over de verwerking van de bouwmutaties.	
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen een volgende inspectie extra aandacht besteden aan dit onderdeel	

* De communicatie tussen de afdelingen verloopt stroef. We hebben geen inhoudelijke controle kunnen uitvoeren daarom kunnen we ook geen oordeel geven op dit onderdeel.

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-10-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-10-2015	
Vastlegging controles	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is nog geen duidelijkheid op welke wijze de juistheid en volledigheid van objectkenmerken gaat worden gecontroleerd naast de permanente processen.	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Uit onderzoek blijkt dat de primaire objectkenmerken op onderdelen verbeterd moeten worden	Verbeterpunt*
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Uit onderzoek blijkt dat de secundaire objectkenmerken op onderdelen verbeterd moeten worden	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	U dient een volgend onderzoek maatregelen te hebben genomen om de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken te optimaliseren	

* We hebben geen deelwaarneming gedaan, maar hebben ons oordeel gebaseerd op de resultaten uit het uitgevoerde onderzoek. Uit het eigen onderzoek blijkt dat zowel de primaire als de secundaire objectkenmerken verbeterd dienen te worden.

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling van alle verkochte woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	-3,6%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	0,9%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2015 /	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verzoeken u maatregelen te nemen zodat de eventuele wijzigingen van verkochte panden waarvoor het inlichtingenformulier niet wordt geretourneerd toch inzichtelijk worden.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	-1,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incourant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	4
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	16
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	19
11. Verwerking bouwmutaties	21
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	22
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28
15. Gecontroleerde objecten	31

4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 29-1-2013 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden of welke nu nog relevant zijn.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	32512
Systeem WOZ-administratie	Centric HIS@all
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Centric (Key2Waarderen)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Centric (Key2Waarderen)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	ANG (adviesgroep Nederlandse Gemeente)

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	30612	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	58949	28-2-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	59064	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,2%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	115	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 28-2-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 38 van de 32724 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	325
Percentage bezwaarschriften:	1,1%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	389
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.

Percentage objecten onder bezwaar:	0,7%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	0,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	97,7%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	1-7-2015

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	266	123	389
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	123	75	198
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	260	120	380

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 380 van de 389 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 97,7% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	1	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 1 object (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	1,1%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	463
Percentage objecten onder bezwaar:	0,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,2%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	308	148	456
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	84	52	136
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	194	64	258
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	25	27	52
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	5	5	10
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
-	Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
-	Ambtshalve verminderd	64	10	74
-	Waarde verhoogd	6	0	6
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 72,7% Niet-woningen: 64,9%
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 2,9%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf		36	115	151

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	0,7%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	31	9	40
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	5	6	11

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	5,6%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	1294
Percentage objecten onder bezwaar:	4,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	91	11	102
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	3

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Niet precies te zeggen
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Een kwantitatieve analyse door Thorbecke
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Er zijn wel een aantal conclusies getrokken, maar deze komen niet expliciet uit de analyse.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	De groepsindeling is veranderd.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de

bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om telefonisch bezwaar te maken
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	45
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	Niet bekend
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Als de grieven daar aanleiding toe geven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	Niet bekend voor de woningen, voor de niet-woningen ca. 70%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	Niet bekend voor de woningen, voor de niet-woningen ca. 30%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De waarden na bezwaar zijn niet op basis van een modelmatige waardebeoordeling tot stand gekomen	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	Nagenoeg volledig gekoppeld
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	specifieke BAG-WOZ applicatie+ BAG viewer
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	n.v.t.
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG. Er moeten nog 524 objecten worden gekoppeld. Na de conversie naar GOUW-belastingen zullen deze objecten worden gekoppeld	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja (op 49 na)
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	De handmatig opgevoerde subjectnummers worden zo volledig mogelijk, periodiek handmatig vanuit de KvK opgevoerd.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Niet bekend
Zo nee, waarom niet?	Zie boven

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit wordt gedaan tijdens de permanente marktanalyse
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m augustus 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m juli 2015	Geen oordeel
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	Er waren geen gegevens tijdens ons onderzoek aanwezig waardoor wij geen oordeel kunnen geven over de verwerking van de bouwmutaties.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-10-2015
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?	30%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-10-2015
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?	20%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Is er een vastlegging beschikbaar van de uitgevoerde controles?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	1150
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	7000
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	3,5%
Komt deze percentages overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	in werkelijkheid zijn meer objecten gecontroleerd; registratie echter niet volledig
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Onderzoek uitgevoerd door ANG
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	743
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dit moet nog worden gedaan
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Dit moet nog worden gedaan

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	1-10-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	1-10-2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Tijdens de permanente processen. Eenmalig door mutatiedetectie in 2011 maar daarna niet meer.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet bekend
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Dit plan is er nog niet.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is nog geen duidelijkheid op welke wijze de juistheid en volledigheid van objectkenmerken gaat worden gecontroleerd naast de permanente processen.	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Verbeterpunt

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m augustus 2015 /	t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015	t/m april 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt het soms naar gemiddeld hersteld, maar soms ook niet.
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Dan wordt het soms naar gemiddeld hersteld, maar soms ook niet.
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Niet besproken
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	In het aantekenveld wordt dit geregistreerd.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Centric (Key2Waarderen)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Alles staat in groepen.
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Hier wordt mee gerekend.
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Hier wordt mee gerekend.
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Voor de ligging geldt 10%, bij onderhoud en kwaliteit is dit verschillend per soortobjectcode en kern.
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Deels
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	n.v.t.
Met welke frequentie?	n.v.t.
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Hier is extra aandacht aan besteedt bij de inrichting van het model.
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juli 2015	t/m april 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juli 2015		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkorte rekenmodel van de VNG. Hierbij is het leegstandsniveau gebaseerd op basis van de objectieve leegstand.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Centric (Key2Waarderen)
Wie richt dit model in?	Andere externe dienstverlener; nl: invullen in toelichting.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Alles wordt in excel gedaan door de beperkingen van het huidige pakket.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Nee
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Alles wordt gedaan via TIOX. De functionele afschrijving is herzien. Het aantal afschrijvingen hoger dan 20% is circa 25.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gedeeltelijk gegrond
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	De aankoop in casco toestand.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Bovenaan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee. waarom niet?	De grieven gaven daar geen aanleiding toe
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie boven
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed.
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee, dit wordt nu uitgezocht.
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	-

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrond
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Eigen verkoopcijfer en staat van onderhoud
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Bovenaan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee. waarom niet?	De grieven gaven daar geen aanleiding toe
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	-
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed.
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	-

15.2. Functionele afschrijving incurante niet-woningen

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld of functionele afschrijving zoals die in de WOZ-administratie is geregistreerd overeenkomt met de actuele situatie:

Bloemstede 4	AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE
Economische veroudering (FC01)	1,000
Verandering bouwwijze (FC02)	1,000
Belemmering gebruiksmogelijkheden (FC03)	1,000
Excessieve gebruikskosten (FC04)	1,000
Totale functionele afschrijving	1,000

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden/ is dit voorbeeld maatgevend voor de werkwijze?	Ja

VERSLAG VAN BEVINDINGEN VOLLEDIGHEID OPPERVLAKTE IN WOZ-ADMINISTRATIE

Gemeente: Stichtse Vecht

Bevindingen van: [naam 1] en [naam 2]

Datum gesprek gemeente: 21 september 2015

Datum verslag: 3 november 2015

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam 3]	Teamleider
	[naam 4]	WOZ coördinator
	[naam 5]	Medewerker ANG

Inleiding

Op 24 oktober 2014 en 10 april 2015 is er een deelonderzoek uitgevoerd naar de volledigheid van de oppervlakte in de WOZ-administratie van de gemeente Stichtse Vecht (hierna: de gemeente). In dit onderzoek is geoordeeld dat door de gemeente niet aan de criteria ten aanzien van de volledigheid van de oppervlakte werd voldaan.

Naast het onderzoek naar de volledigheid is bij het onderzoek met een aantal query's ook gecontroleerd of de voor het onderzoek relevante gegevens in het Stuf-TAX bestand voldoen aan het domein zoals dit in het 'Gegevenswoordenboek WOZ' vermeld is en of deze gegevens waarschijnlijk zijn in relatie tot elkaar. Deze uitgevoerde query's en waarschijnlijkheidscontroles hebben geleid tot diverse bevindingen, verschillen en/of onwaarschijnlijkheden.

Op 23 juni 2015 is van het onderzoek een conceptrapport aan Stichtse Vecht gestuurd. De gemeente heeft op 24 augustus 2015 in een reactie aangegeven dat het rapport akkoord is. Voor een toelichting op de oordelen, bevindingen, verschillen, onwaarschijnlijkheden en gemaakte afspraken verwijzen wij naar het rapport van 23 juni 2015.

Vervolgafpraak

De gemeente heeft bij de uitvoering van het onderzoek aangegeven per 1 oktober 2015 een samenwerkingsverband aan te gaan met de gemeentes Weesp en Wijdmeren (BSWW). Het samenwerkingsverband gaat voor de uitvoering van de WOZ-processen gebruik maken van nieuwe software. Na een aanbestedingsprocedure is gekozen voor software van GouwIT.

De gemeente heeft aangegeven dat zij de, bij het deelonderzoek naar voren gekomen, problemen onderkend en dat zij “schoon” over wil naar de nieuwe omgeving. Zij heeft aangegeven via inhuur van extra Fte's de verschillen in de WOZ-administratie voor de overgang naar de samenwerking te willen analyseren en waar nodig te herstellen. Nadat de herstelacties in de WOZ-administratie zijn verwerkt worden er voor de bestandsanalyses nieuwe bestanden aan de Waarderingskamer geleverd.

Op 25 augustus 2015 is met de gemeente afgesproken om op 21 september 2015 (9 dagen voor de aangegeven start van de samenwerking) de voortgang van de verbetering met behulp van uit te voeren bestandsanalyses te bespreken. De gemeente heeft hiervoor op 3 september 2015 een nieuw Stuf-Tax bestand aangeleverd. Met onder meer dit bestand zijn door ons opnieuw analyses uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde analyses zijn op 14 september 2015 (ter voorbereiding op onze bespreking van 21 september 2015) aan de gemeente beschikbaar gesteld.

Verslag van bevindingen

Op 21 september hebben wij een gesprek gehad met de gemeente Stichtse Vecht over de uitgevoerde analyses. Van dit gesprek hebben wij het volgende verslag opgesteld.

In de inleiding van het gesprek is door de gemeente aangegeven dat de eerder genoemde datum van 1 oktober 2015 als start van de samenwerking (BSWW) is uitgesteld. De verwachting is de start nu eind oktober - begin november 2015 zal zijn. BSWW zal in Loosdrecht worden gehuisvest en [naam 3] is benoemd als teamleider van het samenwerkingsverband. Zoals eerder al is opgemerkt zal de belastingsamenwerking gebruik gaan maken van software van GOUW. Voorafgaand aan de start zal in oktober/november de conversie van (huidige) Centric omgeving naar de GOUW omgeving plaatsvinden. Eind februari 2016 zullen de eerste gezamenlijke kohieren worden gemaakt.

Wij hebben aangegeven dat wij uit publicaties in de media hebben begrepen dat het nog niet zeker is of de samenwerking met Wijdemeren doorgaat. De gemeente benadrukte bij monde van [naam 3] dat de samenwerking ‘gewoon’ doorgaat. Wij hebben vervolgens de aanleiding van ons bezoek nog eens aangegeven en gevraagd naar de stand van zaken om ‘schoon-door-de-poort’ te gaan. Zij gaven aan dat zij nog niet klaar waren om ‘schoon-door-de-poort’ te kunnen gaan, maar hier wel druk mee bezig zijn en vertrouwen hebben dat zij in oktober zover zijn. De gemeente heeft toegelicht dat zij met name bezig zijn geweest met de aansluiting van de WOZ-gegevens met de BAG-gegevens. Met deze aansluiting zijn ook wat signalen die uit de uitgevoerde bestandsanalyses opgelost.

Als reactie hierop hebben wij onze verbazing uitgesproken. Naar onze mening is bij het onderzoek van 10 april 2015 afgesproken dat wij onze huidige analyse zouden uitvoeren op bestanden die ‘zo goed als klaar’ zouden zijn voor de conversie. Nu blijkt dat er met name aan de aansluiting van de oppervlaktes (tussen CBS-Kadaster-GKS-Entiteit51-Entiteit40-Entiteit20) is gewerkt, maar dat dit echter nog niet klaar is. Aan de bevinding uit ons onderzoek met betrekking tot de waarschijnlijkheidscontroles en juistheid van uitgezonderde

(gebouwd en ongebouwd) objecten is nog geen specifieke aandacht besteed, hiervoor zal nog aardig wat werk moeten gebeuren.

De uitkomsten van de ‘nieuwe’ analyses laten te weinig vooruitgang zien ten opzichte van de analyses bij het uitgevoerde onderzoek. Deze achterblijvende vooruitgang en de uitkomsten worden bevestigd door de toelichting van de gemeente. Hierbij geeft zij aan nog niet zover te zijn met het herstel/verbeteren van de gegevens en daar nog de nodige inspanning voor moet verrichten.

Omdat de conversiedatum steeds dichterbij komt en onze verwachting was dat de gemeente na ons onderzoek al meer had verbeterd/hersteld hebben wij onze zorg uitgesproken. Wij hebben aangegeven dat het in deze situatie weinig zin heeft om de uitgevoerde bestandsanalyse verder te bespreken. Wij hebben hierbij benadrukt dat de gemeente zelf verantwoordelijk is om een en ander op orde te krijgen.

De gemeente heeft aangegeven dat zij zich terdege bewust is van de noodzaak om ‘schoon-door-de-poort’ te gaan en heeft er alle vertrouwen in dat dit ook gebeurd. Zij hebben hiervoor ondersteuning van ANG ingehuurd. Van ANG was [naam 5] bij het gesprek aanwezig. Bij de verbeter/herstel acties gaan zij ook gebruik maken van de uitkomsten van de uitgevoerde analyses.

Naast het herstellen/verbeteren van de te converteren gegevens hebben wij het belang van, onder meer, het testproces om de gegevens volledig, juist en tijdig te converteren benadrukt. De gemeente heeft aangegeven dat zij hier nog eens goed naar zal kijken.

Vervolg

Op 27 oktober 2015 zal [naam 6] een ITP bij de gemeente uitvoeren. Na dit onderzoek zal nader bezien kunnen worden hoe de gemeente de samenwerking ingaat.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Stichtse Vecht	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	14 januari 2016 (woningen en niet-woningen) 29 januari 2016 (woningen 2 ^o keer)	
Datum rapport:	18 februari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Hoofd Belastingen SWW
	[naam]	WOZ-coördinator SWW
	[naam]	Extern adviseur
	[naam]	Taxateur woningen Stichtse Vecht
	[naam]	Taxateur woningen Stichtse Vecht
	[naam]	Extern adviseur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de

taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-10-2015	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen de volgende controles heeft uitgevoerd: - u heeft alle objecten gecontroleerd waarbij de WOZ-waarde niet op de vraagprijs aansluit, u corrigeert daar waar nodig en voert eventueel domino-effect door; - u heeft alle objecten gecontroleerd waarbij de WOZ-waarde niet aansluit op het verkoopcijfer, u corrigeert daar waar nodig en voert eventueel domino-effect door; - u onderzoekt de objecten waarbij de nieuwe waarde veel afwijkt van de oude waarde en corrigeert daar waar nodig; - u doet extra controle naar de waardering van NSW-landgoederen; - u doet extra onderzoek naar de objecten met een WOZ-deelobject met een waarde nul	
Taxatieverslagen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen de onderbouwingen nog optimaliseert	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	12
7. Courante niet-woningen.....	20
8. Incourante niet-woningen	25
9. Agrarische objecten.....	28
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	31
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	37
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	41

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Wij hebben tijdens ons onderzoek tevens geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen verbeterd moeten worden.

Aangezien het op orde brengen van de bovengenoemde zaken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen op orde zijn. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-10-2015
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?	30%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-10-2015
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?	20%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	734
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	2,2%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Niet bekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	6473
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	19,7%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Onderzoek uitgevoerd door ANG
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog niet gedaan
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet gedaan

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-10-2015	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijisgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja, zeker voor de primaire kenmerken
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Tijdens de permanente processen. Eenmalig door mutatiedetectie in 2011 maar daarna niet meer.

VRAAG	SITUATIE
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Dit plan is er nog niet.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	1,93% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	14,73% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles zijn geregistreerd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Weinig verschillen in bouwjaren. Relatief veel in inhoud (26%)	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit kan kloppen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	29% spreiding. Volgens verwachting	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	4,2% spreiding. Dit is wat laag	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De meeste woningen worden goed onderhouden	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 10% ondergemiddeld	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Hier moet nog aan worden gewerkt	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	50% afwijkingen	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Niet alle vraagprijzen waren gecontroleerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoopen uit 2012 en 2013)	22% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit moet het komend jaar worden opgepakt	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden lijken te zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Deze zijn gevuld maar er is sprake van weinig differentiatie. Wordt hier mee gewaardeerd?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Het pakket biedt geen mogelijkheden om hier mee te werken.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd		Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit

kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt het soms naar gemiddeld hersteld, maar soms ook niet.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	56 van de 497 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 11%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	15 van de 497 vraagprijzen WOZ > VP = 3%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,4%	2,1%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,4%	6,7%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-4,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,024	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,993		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio 1e helft 2015	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,999		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,997	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	0,986		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,009		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,021		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	Moet nog worden ingevuld in de vragenlijst	1,005		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A mooi iets boven de 1 voor bepaalde categorieën waar je dat verwacht en iets onder de 1 voor de overige categorieën	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	9% wijkt af	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	12% wijkt af	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hier moet nog op worden gecontroleerd	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	15% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier moet nog op worden gecontroleerd	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	12% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Hier moet nog op worden gecontroleerd	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	In de meeste gevallen worden de verkochte woningen hetzelfde gewaardeerd als de niet verkochte identieke woningen. Echter met enige regelmaat zijn er verschillen. Oordeel pas mogelijk na deelwaarneming	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De verschillen in waardering moeten te herleiden zijn uit verschillen in secundaire kenmerken	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Nauwelijks kunnen constateren. In een enkel geval zijn de secundaire kenmerken en de ligging niet juist	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 9% tot ongelijke waarden.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit kan kloppen, maar een groot gedeelte is al weggewerkt	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Verbeterpunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn nog niet geheel gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Nog niet veel

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Slechts 60% van de woningen heeft een onderbouwing met een score van 9 of hoger	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit moet nog worden geoptimaliseerd	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeed kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen. In 2014 zijn alle courante niet-woningen aangeschreven en daarna alleen de mutaties
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Geen analyse kunnen maken, slechts 1 van de 168 verkopen is bruikbaar	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt dit wordt in excel uitgevoerd	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,9%	-1,4%
Waardeontwikkeling kantoren	-2,4%	-2,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,8%	-3,9%
Waardeontwikkeling winkels	-3,2%	-3,2%
Waardeontwikkeling horeca	2,0%	0,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	In eerste instantie in zijn geheel. Vervolgens een uitsplitsing per kern en daarna per locatie
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	n.v.t.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK. Er zijn relatief weinig berekeningen (12) omdat er weinig mutaties zijn geweest.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door het beknopte model van de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats op basis van de oude gegevens.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	ANG (adviesgroep Nederlandse Gemeente)
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Nee. Key2Waarderen ondersteunt daar te weinig. In zijn algemeenheid lijken de waarden wel goed te zijn.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats op basis van de oude gegevens.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Geen vraagprijzen in het bestand	Geen oordeel
Reactie gemeente	Dit klopt	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen analyse kunnen maken, slechts 1 van de 168 verkopen is bruikbaar	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	Klopt dit wordt in excel uitgevoerd. Uit het bestand blijkt dat er wordt gecontroleerd op aansluiting op marktniveau.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen analyse kunnen maken geen bruikbaarheidscodes	
Reactie gemeente	Klopt dit wordt in excel uitgevoerd. Uit het bestand blijkt dat er wordt gecontroleerd op aansluiting op marktniveau.	Voldaan aan criteria
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,5% en stijgers 1,6% meer dan 5% van gemiddelde. Dit is zeer weinig voor CNW's.	
Reactie gemeente	Bij de KF is altijd al rekening gehouden met de leegstand. De leegstandsanalyse bewees de juistheid van de KF.	Voldaan aan criteria
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Er zijn wat op het eerste oog niet te verklaren verschillen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze zijn wel te verklaren	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-4,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke controles
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	24 afschrijvingen waarvan de meeste logisch lijken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is in TIOX gewaardeerd, alleen de NSW-landgoederen mis ik	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt zit in een bestand dat nog niet is ingelezen. Circa 125 helemaal opnieuw geïnventariseerd. 14 zijn bezocht. Afbakening helemaal op orde gebracht. De instandhoudingsfactor en waardering wordt met formulier berekend.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,5% en stijgers 1,6% meer dan 5% van gemiddelde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-1,3%	-1,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle

(beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke controles
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Klopt dat deze niet zijn gewaardeerd in TIOX maar wel doorgerekend met de kengetallen uit de taxatiewijzer

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Hoe is agrarisch gewaardeerd? Niet in TIOX	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt dat deze niet zijn gewaardeerd in TIOX maar wel doorgerekend met de kengetallen uit de taxatiewijzer	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,5% en stijgers 1,6% meer dan 5% van gemiddelde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog nalopen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog bekeken worden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	NSW landgoed
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is NSW. Is helemaal opnieuw nagelopen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd want waarde komt overeen. Eindwaarde goed, kenmerken niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	O = 3, 550 / m ³
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	L= 2, 550 / m ³
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Niet gecontroleerd. Eindwaarde goed, opbouw niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nog niet bekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Geen aannemelijke verklaring voor het verschil
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Geen aannemelijke verklaring voor het verschil
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs heeft betrekking op 18a. Waarde aannemelijk, onderbouwingen worden nog nagelopen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Lagere KF omdat deze winkel buiten de loop ligt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Hogere KF door betere ligging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld pand
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Begane grond.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Begane grond.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Buitenkant.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Bovengemiddeld. A
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Bovengemiddeld. A
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Huur 9350
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Huur 131675
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Verskil wordt verklaard doordat op gemiddeld marktniveau wordt gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Gehanteerd 23.550.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Gehanteerd 23.550.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschil in afbakening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Ligboxenstal kengetal komt overeen met taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Ligboxenstal kengetal komt overeen met taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Stichtse Vecht	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	10 maart 2017	
Datum rapport:	20 maart 2017 (concept) 20 maart 2017 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teammanager BSWW
	[naam]	WOZ-coördinator BSWW
	[naam]	Thorbecke
	[naam]	Thorbecke

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site

www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse kan op onderdelen worden verbeterd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We verwachten dat u komend jaar wederom 20% controleert. Daarnaast verwachten we dat u de bouwjaren gelijktrekt daar waar nodig voor de repeterende bouw	
Permanente marktanalyse woningen	We verwachten dat u de wijzigingen na aankoop in de WOZ-waarde verdisconteert	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben tijdens ons bezoek 10 maart 2017 afgesproken dat we verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende controles uitvoert: - u controleert de objecten met een actuele vraagprijs én een recent marktcijfer (aantal niet bekend); - u controleert nogmaals de objecten waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% onder de vraagprijs ligt (127) en de objecten waarbij de WOZ-waarde boven de vraagprijs ligt (21) - u controleert nogmaals de objecten waarbij de nieuwe waarde meer dan 5% daalt (1375) en de objecten waarbij de nieuwe waarde meer dan 10% stijgt (7653).	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	Daar waar nodig past u e.e.a. aan en beoordeelt of er sprake is van domino-effect. BSWW had ten tijde van het onderzoek al een substantieel aantal objecten gecontroleerd. Uiteindelijk hebben we op 13 maart 2017 vastgesteld dat nog circa 4000 objecten nader onderzocht moeten worden alvorens we instemmen met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	22

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat er in het afgelopen jaar veel werk is verricht.

De secundaire kenmerken zijn inmiddels een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid bij de risico-objecten. Het buitengebied van Stichtse Vecht is in het veld gecontroleerd en heeft u risico-gericht inlichtingenformulieren verzonden. De onderlinge waardeverhoudingen zijn voor inmiddels op orde.

U heeft extra aandacht besteed aan de marktanalyse en oude verkoopcijfers opnieuw beoordeeld.

Al deze zaken hebben geleid tot de noodzakelijke kwaliteitsimpuls.

Al deze maatregelen hebben er toe geleid dat we de kwaliteit van de meeste taxaties inmiddels als “net” voldoende beoordelen om in te stemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Echter er zijn nog wel zaken die nog moeten worden opgepakt en dus duidelijk nog moeten worden verbeterd.

U heeft zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de primaire kenmerken en daar conclusies uit getrokken. Deze conclusies komen overeen met onze conclusies.

De uitval die is geconstateerd is nog niet uitgezocht en opgelost.

We verwachten dat u het komend jaar de uitval uit de 3D-controle naloopt en daar waar nodig aanpast.

Verder verwachten we dat u voor de komende herwaardering de objecten controleert die de afgelopen jaren zijn verkocht en die nog een secundair kenmerk hebben die nog ondergemiddeld is. Dit zijn in totaal 272 objecten.

Ten aanzien van het modelmatig waarden hebben we geconstateerd dat u in voor de homogene bouw mooi modelmatig waardeert waarbij u de onderlinge waardeverhoudingen goed borgt. Bij de heterogene bouw heeft u nog veel handmatige aanpassingen moeten doen en dit vinden wij begrijpelijk, gelet op de korte periode die er was om de waardering uit te voeren. Al deze handmatige aanpassingen achten wij echter niet wenselijk. We verwachten daarom dat u komend jaar de heterogene bouw ook op een modelmatige wijze waardeert.

Ten slotte adviseren we u om het komend jaar te beoordelen of de grondstaffel in de gehele gemeente tot de gewenste uitkomsten leidt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Er ontbraken vraagprijzen in het bestand (niet alle).

Dit kan kloppen. BSWW heeft sinds de oprichting nog geen vraagprijzen in Gouw kunnen inlezen.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de

primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	10
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	15%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken - controle door belanghebbende door vragenlijst (internet)
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	7026
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	21,4%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	11438
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	34,9%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	n.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	105
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De inhoud verdient aandacht
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Er is reeds een 3D-controle uitgevoerd, maar de uitval is nog niet uitgezocht.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	3D controle
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens plan 20% per jaar

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	16% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	21% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle gecontroleerde objecten zijn geleverd in dit bestand	Aandachtspunt
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 3606 panden waarvan vraagprijgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 26% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan 40 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 23%. Wat verder opvalt is	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	dat 228 panden niet voorkomen en dat 231 van de 3451 objecten met in het verleden een vraagprijs nog geen waarde hebben. Heeft u hier een verklaring voor?	
Reactie gemeente	3D-controle maar uitval nog niet uitgezocht. Als er kenmerken ontbraken worden deze objecten op 9800 gezet.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. 9% wijkt af van gemiddeld. Aangezien BSWW een nulstand heeft gecreëerd is dit verklaarbaar. (Was 29%). Is de nulstand voor de gehele gemeente gedaan?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ja	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. 4% wijkt af van gemiddeld. Aangezien BSWW een nulstand heeft gecreëerd is dit verklaarbaar. (Was 4,2%).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De meeste woningen worden goed onderhouden	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van weinig differentiatie. 4% wijkt af van gemiddeld. Ondanks dat BSWW een nulstand heeft gecreëerd vinden we dit weinig. Is de nulstand voor de gehele gemeente gedaan? En heeft u een verklaring voor het lage percentage?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is een nulstand gecreëerd en dan is het logisch dat er in een aantal maanden niet sprake is van hele grote differentiatie	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 5% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Is uitgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 50% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er zijn nog veel objecten bij de vraagprijzen die gecontroleerd moeten worden	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 3% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit verdient nog aandacht
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan wordt dit in de waarde meegenomen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 16% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze moeten nog voor een deel worden gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 5% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze moeten nog voor een deel worden gecontroleerd	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd, maar geen enkele verbouwing na aankoop??	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Niet bekend. Dit wordt nagegaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2016	juni 2016	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse kan op onderdelen worden verbeterd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	4,8%	4,6%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	5,4%	5,4%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,6%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,8%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.010	1,005	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil	Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel
Ratio 2e helft 2015	1.000	1,002	hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	
Ratio 1e helft 2016	0.990	0,990		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel*
Ratio flats, app.	1.010	1,001	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	0,983		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.020	1,006		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.000	0,999		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.000	0,981		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	In de homogene groepen is niet of nauwelijks gecontroleerd. Bij de controles wel. Bij marktcijfers nagenoeg geen aanpassingen. Heterogeen is er veel aangepast om de onderlinge waardeverhoudingen goed te maken.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn voor een groot gedeelte nagelopen.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	27% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd. (Weesp 11%)	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn voor een groot gedeelte nagelopen.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	5% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen. Breukelen gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 96% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken in de meerderheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Wel wat uitschieters die we willen bespreken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De bijgebouwen zijn modelmatig gewaardeerd	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen

gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters. Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deels door het model, deels door de taxateur
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Door de taxateurs van Thorbecke en door taxateurs van BSWW
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	2726
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1259
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2-1-2015 t/m 30-12-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1433
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	86
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	112
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	26968

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	90% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog te onderzoeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De renovatie is gemist. Is niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog te onderzoeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op onderbouwingen is waarde gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op onderbouwingen is waarde gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Klopt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wordt nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wordt nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wordt nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wordt nagekeken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De objectkenmerken kwamen overeen met onze bevindingen tijdens de veldcontrole
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Stichtse Vecht
Inspectie uitgevoerd door: [naam]
Datum: 24 augustus 2017
Datum rapport: 15 september 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator BSWW
	[naam]	Directeur BSWW
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente dringend verbeterd moet worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
	Verzenddatum: 31-3-2017	Niet voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 517 van de 31872 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig mogelijk de resterende beschikkingen verzendt	

* een groot aantal van de resterende beschikkingen heeft betrekking op [straat] (249 objecten), een aantal heeft betrekking op de hoogspanningsmasten

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	328	
Aantal objecten onder bezwaar	676	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,2%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 150 van de 676 objecten waartegen bezwaar is aangetekend het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 22,2% van alle objecten.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verzoeken u zo snel mogelijk de achterstand in de afhandeling van de bezwaarschriften (met name niet-woningen) in te lopen	

* een aantal bezwaren zijn taxatie-technisch al gereed

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 74 objecten (0,2%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzendt	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	1148	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 215 van de 1148 objecten waartegen bezwaar is aangetekend het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,3% van alle objecten.	Achterstand*
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	19,4%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* één bezwaarschrift heeft betrekking op 201 objecten. Dit bezwaarschrift is taxatie-technisch gereed.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 101 objecten (0,3%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzendt	

* de objecten (met name de woningen) die nog beschikt moeten worden zijn voor een groot gedeelte al gewaardeerd. Echter door de conversie lukt het niet om deze objecten te beschikken.

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog 201 van de 751 objecten waartegen bezwaar is ingediend het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 73,2% van alle objecten.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard*
Aantal ontvangen beroepschriften	20	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* de openstaande objecten betreffen 1 bezwaar dat inmiddels taxatie-technisch is afgehandeld.

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie- technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door markt cijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u bezwaren in principe alleen vermindert als er echt een reden is, die is te herleiden tot een aanpassing aan de kenmerken of groepen. We adviseren u om alle panden waartegen beroep is ingesteld te bezoeken. Doordat dit momenteel niet gebeurt is BSWW genoodzaakt om waarschijnlijk meer zaken te schikken dan nodig.	

* we hebben een beperkte deelwaarneming gedaan en ons oordeel deels op basis hiervan gevormd

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Niet voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	De planning is dat dit gebeurt in september 2017	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de verschillen in grootte tussen de BAG en de WOZ worden opgelost bij het oplossen van de uitval van de 3D-controle.	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand*
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De gemeente had een dusdanige achterstand dat een inhoudelijke controle niet mogelijk was	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstanden in Stichtse Vecht en Weesp zo spoedig mogelijk inloopt. We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden	

* De informatie komt niet door doordat de BAG-WOZ koppeling sinds februari 2017 niet werkt

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Maart 2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Maart 2017	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de 20% die nog moet gecontroleerd worden inzet bij de grootste fouten uit de 3D-controle van Thorbecke.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	Nog niet bekend	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2017 / juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De verbouwingen na aankoop moeten nog vanaf 2016 in de taxaties worden verwerkt. We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1-1-2017 in ieder geval de verbouwingen tot en met juni 2017 controleert en daar waar nodig verwerkt in de taxaties.	

- de betrokken medewerker heeft de intentie om de werkwijze van Wijdmeren toe te gaan passen. Deze voldoet aan de vereisten van de Waarderingskamer

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet- woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	12
5. Beheer WOZ-administratie	13
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	13
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	15
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	18
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	19
10. Landelijke voorziening WOZ.....	22
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	23
12. Verwerking bouwmutaties	24
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	31
15. Gecontroleerde objecten	34

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspecties van 27-10-2015 en 10-3-2017 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de tijdige, volledige en juiste verwerking van de bouwmutaties,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen,
- de huidige wijze van de bezwaarafhandeling. Verlagingen komen niet op een modelmatige wijze tot stand, waardoor niet uit objectieve gegevens is te herleiden waarom de waarde is verlaagd;
- 3D-controle Thorbecke
- Objecten die in gedateerde staat zijn verkocht;
- Onderlinge waardeverhoudingen heterogene bouw.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

De gemeente heeft een deel van bovengenoemde aandachtspunten kunnen oplossen, maar de meeste nog niet.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	32730
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Thorbecke
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	32615	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	31355	31-3-2017

Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	31872	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	1,6%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	517	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-3-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 517 van de 31872 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	328
Percentage bezwaarschriften	1,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	676
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Ja
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	Circa 1000
Percentage objecten onder bezwaar	2,2%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	22,2%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	December 2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	378	298	676
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	76	26	102
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	141	9	150

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 150 van de 676 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 22,2% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Achterstand

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	74	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 74 objecten (0,2%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Achterstand

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,6%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	1148
Percentage objecten onder bezwaar	3,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	18,7%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	492	441	933
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	160	55	215
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	86	34	120
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	15	35	50
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	2	5	7
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	4	0	4

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
-	Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
-	Ambtshalve verminderd	49	13	62
-	Waarde verhoogd	6	2	8
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 21,7% Niet-woningen: 16,8%
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 2,7%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 215 van de 1148 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,3% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Achterstand
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	13	7	20
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	101	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 101 objecten (0,3%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Achterstand

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	1,1%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	751
Percentage objecten onder bezwaar	2,3%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	73,2%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog 201 van de 751 objecten waartegen bezwaar is ingediend het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 73,2% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	62	9	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	nee, niet specifiek
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft pas laat beschikt en de bezwaren zijn nog niet afgehandeld
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog niet bekend
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardebeoordeling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn "leesbare" uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	BSWW heeft informele bezwaren ingezet
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Circa 745 telefoontjes
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	10%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij ncrp waar het gaat over de secundaire kenmerken die zijn bezocht
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	90%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	BSWW heeft er voor gekozen om de prioriteit bij andere zaken te beleggen

9.2. Waardebeoordeling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Daar is de betrokken medewerker nog niet aan toe gekomen, maar in de werkoverleggen is wel duidelijk gemaakt hoe e.e.a. moet worden geregistreerd en worden gewaardeerd.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Nee, er is nog niet gewaardeerd met GOUW-IT. Er was sprake van een eenmalige waardering. De aanpassingen worden weliswaar handmatig maar op een uniforme wijze toegepast.
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie-technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door marktcijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Verbeterpunt

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Dit vindt als het goed is plaats voor 1 september 2017
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen controles
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	n.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Nee
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Nee
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Nee
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Dit moet nog worden opgepakt

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Niet voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Deels
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft voldaan aan de eis van 90% maar kan sinds februari 2017 niets doen. Hierdoor komen mutaties niet door en kloppen adressen niet
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Er moeten nog circa 1250 bouwjaren worden uitgezocht. Dit aantal betreft geheel BSWW.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	Er is een 3D-controle uitgevoerd maar de uitval moet nog worden opgelost

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG-WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd
Zo nee, waarom niet?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd
Zo nee, waarom niet?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	n.v.t.
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m december 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m mei 2017	Achterstand
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De gemeente had een dusdanige achterstand dat een inhoudelijke controle niet mogelijk was	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2022
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Thorbecke heeft een plan van aanpak en een offerte ingediend. Er is besloten om deze offerte in afwachting van een lopend onderzoek aan te houden
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	Nog niets

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Vraagprijzen 2 jaar
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?	62% bouwjaren en 56% inhoud
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?	8,5%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Eigen onderzoek naar de resultaten van de vergelijking vraagprijzgegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	De inhoud en bouwjaren moeten worden geoptimaliseerd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	De verschillen in bouwjaren tussen de BAG en de WOZ voor Stichtse Vecht zijn uitgezocht. Naar aanleiding van de controle worden op geautomatiseerde wijze 3300 bouwjaren in de WOZ ingelezen, zijn er 728 terugmeldingen gedaan voor de BAG. Voor de WOZ moeten circa 500 bouwjaren nog worden uitgezocht. Opgemerkt dient te worden dat hier ook kleine verschillen bij zitten.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken zijn voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd. De 20%-controle is nog niet uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	nee
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	n.v.t.
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Door opzet van de belastingsamenwerking
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een inpanidige opname?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Maart 2017	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Maart 2017		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd kunnen worden	Voldaan aan criteria

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	n.v.t.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Wordt niet structureel opgespoord. BSWW heeft tot september 2017 de beschikking over luchtfoto's. Wat er daarna gaat gebeuren is niet bekend bij de betrokken medewerker.

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Deze zijn tijdens de permanente processen gecontroleerd en er is voor gezorgd dat er 20% is gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Op dezelfde wijze als afgelopen jaar en mede op basis van de 3D-controle wordt bepaald welke objecten gecontroleerd gaan worden
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2017 / juni 2017	t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit gebeurt alleen als er behoefte aan is vanuit de taxateur
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt er zelf gecontroleerd
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Volledig uitvoeren	Achterstand
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Nee

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2016	t/m februari 2017	Achterstand
Voortgang analyse huurcijfers	t/m december 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Dit moet nog gebeuren. Het voorstel is om dit als project uit te besteden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.2.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Geen
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Niet besproken
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Vergelijking met onderbouwende verkoopcijfers en vraagprijzen
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	In de kenmerken is niets gewijzigd.
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Nee
Is het object bezocht?	Door aanpassing in prijs.
Zo nee, waarom niet?	Nee
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	Het is opmerkelijk dat de drie buurpanden allen anderen inhoud hebben, terwijl in de WOZ-administratie geen verschillen zijn

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Vergelijking met onderbouwende verkoopcijfers
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Nee
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken
Is het object bezocht?	Dat is niet te achterhalen
Zo nee, waarom niet?	Nee
Is er op alle grieven ingegaan?	Nee
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Ja
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	De onderzoeker is van mening dat deze waarde ten onrechte is verminderd.

15.2. Marktanalyse woningen

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de marktanalyse voor de woningen wordt uitgevoerd:

[adres]	WOZ-ADMINISTRATIE
SOORTOBJECT	Vrijstaande woning
BOUWJAAR	1860
INHOUD / OPPERVLAKTE	432 m/118 m
LIGGING	gemiddeld
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN TEN TIJDE VAN DE VERKOOP IN WOZ-ADMINISTRATIE	Ondergemiddeld
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN TEN TIJDE VAN DE VERKOOP VOLGENS INSCHATTING ONDERZOEKER	ondergemiddeld
VERKOOPCIJFER	€ 218.000 k.k.
VERBOUWINGSKOSTEN	Niet bekend
BRUIKBAARHEIDSCODE, RELEVANTIE AFWIJKING EN REDEN AFWIJKING (B.V. 00, 02, 13)	00
SECUNDAIRE OBJECTKENMERKEN NA VERBOUWING IN WOZ-ADMINISTRATIE	ondergemiddeld
WOZ-WAARDE NA VERBOUWING	202.000
VERSCHIL VERKOOPCIJFER – WOZ-WAARDE	-16.000

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Veranderingen zijn in de WOZ-administratie verwerkt en komen in de WOZ-waarde te uitdrukking	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Veranderingen na aankoop moeten in de WOZ-waarde worden verdisconteerd.	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Stichtse Vecht

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 1 februari 2018

Datum rapport: 21 maart 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert de waarderingen van de jachthavens en corrigeert daar waar nodig; - u controleert de objecten die een grote waardedaling- of stijging doormaken en corrigeert daar waar nodig.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	14
8. Courante niet-woningen.....	24
9. Incourante niet-woningen	32
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	41
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	45

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor zowel de woningen als de niet-woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen). U heeft hier al het nodige aan gedaan maar dit heeft nog niet geleid tot het gewenste resultaat.

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken verder is geoptimaliseerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	1004
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	284.374 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	2.529.725 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 27.547.959,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	In 2017
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?	20,0%
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?	20,0%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	28489
Percentage objecten gecontroleerd	87,0%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	32730
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeente heeft een eigen controle uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de primaire kenmerken en de secundaire kenmerken niet goed waren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De secundaire kenmerken op gemiddeld gezet en de primaire kenmerken aangepast tijdens de permanente processen

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	in 2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens het plan dat is opgesteld

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	6% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	24% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Hier is in het verleden minder aandacht aan besteed	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 3344 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 43% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 45 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 42%. Kunt u zelf een aantoonbaar onderzoek overleggen dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt? We hebben geconstateerd dat sinds voorgaand jaar slechts 520 inhouden zijn aangepast. Heeft u een verklaring waarom dit zo weinig zijn, terwijl hier wel afspraken over zijn gemaakt?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit kan kloppen. Dit is nog in behandeling.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 3% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Slechts 3% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 11% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 89% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen moeten voor een substantieel gedeelte nog worden gecontroleerd. De resultaten uit de eigen controles kwamen overeen met de resultaten uit de controles van de Waarderingskamer.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Dit is alleen gedaan tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nee, wel vanaf 2018 wordt 20% per jaar geïnventariseerd, waarbij er een inhaalslag wordt uitgevoerd in het eerste jaar. Dan wordt er 60% gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nee, wel vanaf 2018 wordt 20% per jaar geïnventariseerd, waarbij er een inhaalslag wordt uitgevoerd in het eerste jaar. Dan wordt er 60% gecontroleerd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	nee	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft na het bezoek van de Waarderingskamer in augustus 2017 een plan van aanpak voor het verbeteren van de uitvoering van de Wet WOZ opgesteld. Dit plan van aanpak is besproken met het bestuur van	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	BSWW en de Waarderingskamer.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Het is van belang dat de primaire en secundaire kenmerken van woningen correct zijn. De vloks moeten overeenkomen met het straatbeeld.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	De ligging voor de gehele gemeente is onderzocht en daar waar nodig aangepast en/of consistent gemaakt.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Hier is nog niets mee gedaan, gelet op de andere problematiek
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	In eerste instantie was er bij 25,6% van de te koop staande panden de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs. In tweede instantie was dit 24,5%.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een substantieel aantal stond nog op de controlelijst	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	In eerste instantie was bij 11,7% van de te koop staande panden de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. In tweede instantie was dit 12,9%. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een substantieel aantal stond nog op de controlelijst	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	8,8%	6,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	8,8%	6,8%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	n.v.t.
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door ingrepen in het verleden is de waardeontwikkeling heel grillig. Dit jaar is er volledig modelmatig gewaardeerd.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.01	1,03	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,01	1,05		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.040	1,06	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.020	1,05		
Ratio 1e helft 2017	0.970	0,97		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.013	1,06	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.000	0,96		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.008	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.005	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.006	1,05		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De WOZ-waarden sluiten prima aan op het marktniveau. Door de modelmatige waardebeoordeling is ook de onderlinge waardeverhouding goed. De verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen goed in de waarde tot uitdrukking.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	De informatie op de taxatieverslagen zijn correct opgebouwd. De taxatieverslagen zijn conform de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	BSWW heeft na het bezoek van de Waarderingskamer in augustus 2017 een plan van aanpak voor het verbeteren van de uitvoering van de Wet WOZ opgesteld. Dit plan van aanpak is besproken met het bestuur van BSWW en de Waarderingskamer.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zijn behoorlijk hoog. Met name de ratio A 1,14 bij de 2 ¹ kapwoningen en ratio B 1,25 bij de vrijstaande woningen zijn hoog. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit komt door verbouwingen na aankoop en een aantal panden met een hoge ratio staan nog op de controlelijst	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Er zijn veel extreme uitschieters, Deze dienen verklaard te worden tijdens onze inspectie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze kunnen verklaard worden voor zover deze niet op de controlelijst staan	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Er zijn veel extreme uitschieters, Deze dienen verklaard te worden tijdens onze inspectie	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze kunnen verklaard worden voor zover deze niet op de controlelijst staan	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	29% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Daarnaast is de waardeontwikkeling van sommige panden extreem.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt doordat het model opnieuw is ingericht. Grote waardedalers - of stijgers worden onderbouwd door gerealiseerde transacties	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	25% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Daarnaast is de waardeontwikkeling van sommige panden extreem.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt doordat het model opnieuw is ingericht. Grote waardedalers - of stijgers worden onderbouwd door gerealiseerde transacties	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,7% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Als er verschillen zijn dan zijn deze te herleiden tot de secundaire kenmerken die dan terecht niet op gemiddeld staan.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd. We hebben wel sommige bijzondere combinaties gezien van secundaire	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	kenmerken onderling en ten opzichte van het bouwjaar maar dat waren marginale verschillen	
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 95% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 200 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;

4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn per groep gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Veel

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	2133
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	901
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 29-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	4849
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	110
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	877
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	22791

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	77% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger. 17% heeft geen onderbouwing. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er staan nog een aantal objecten op de controlelijst. Als deze zijn gecontroleerd dan zal dit percentage omhoog gaan.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Geen prioriteit	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet-woningen?	n.v.t.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Op basis van huurinlichtingenformulieren zijn deze verzameld
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	De verkopen zijn geanalyseerd en als er vragen waren dan zijn de aktes opgevraagd
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via iWOZ
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via iWOZ

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	De leegstand is in beeld gebracht
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een excelspreadsheet
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Indien daar aanleiding toe is dan wordt deze aangepast
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Op basis van huurinlichtingenformulieren zijn deze verzameld	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De waarden sluiten aan op het marktniveau. Op 12 januari tijdens een bezoek door de Waarderingskamer geconstateerd dat de waardering van de niet-woningen op orde is.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	De informatie op de taxatieverslagen zijn correct opgebouwd. De taxatieverslagen zijn conform de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	onroerende zaken.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Er is een plan van aanpak voor de verbetering van onze administratie (o.a. primair en secundaire kenmerken) bij de waarderingskamer neergelegd.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van ligging, kansarm en kansrijk en op basis van categorie
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Thorbecke
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Veel afwijkingen bij de te koop staande panden. Deelwaarneming noodzakelijk om een oordeel te geven	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afwijkingen kunnen worden verklaard	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De bruikbaarheidscodes van nagenoeg alle kooptransacties staan op 99. Daardoor is een	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	deelwaarneming noodzakelijk om tot een oordeel te komen.	
Reactie gemeente	Dit klopt de bruikbaarheidscodes zijn niet terug geleverd door Thorbecke	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De bruikbaarheidscodes van nagenoeg alle huurcijfers staan op 99. Daardoor is een deelwaarneming noodzakelijk om tot een oordeel te komen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt de bruikbaarheidscodes zijn niet terug geleverd door Thorbecke	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	12% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 14% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	0,6% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-0,3%	0,0%
Waardeontwikkeling kantoren	-0,2%	1,1%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,7%	1,2%
Waardeontwikkeling winkels	1,2%	1,3%
Waardeontwikkeling horeca	0,0%	-0,1%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-7,7%
Waardeontwikkeling ander incurant	-4,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Nee, er wordt gewoon met TIOX gewaardeerd
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Slechts 9 hoge afschrijvingen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	17% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 40% van de objecten stijgt meer dan 5%. Uit de bestandsanalyse blijkt dat dit voornamelijk wordt veroorzaakt door de trafo's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	1% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Opgeknapt na aankoop. Goede onderbouwingen die de huidige waarde onderbouwen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Naderhand weer verkocht voor 315.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Geen verklaring voor verschil tussen vraagprijs en modelwaarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Woning opgeknapt na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde te hoog t.o.v. vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde te hoog t.o.v. vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Hele groep nakijken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Opgeknapt na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Kenmerken komen overeen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Voorzieningen en onderhoud naar 4.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkocht voor 610.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Kenmerken naar bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet aannemelijk. 0 mist.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog niet gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van HIF.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Binnen de bandbreedte geplaatst van de winkels. Huurprijs inclusief woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In lijn gezet met huurcijfers uit straat.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gebruikte kengetallen aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkochte pand bestaat uit 14 h en j.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Volgens het huurinlichtingenformulier is de huur van dit objecten 13.200. In de huursom zit nog een ander pand..
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.
TOELICHTING	Volgens het huurinlichtingenformulier is de huur van dit objecten 13.200. In de huursom zit nog een ander pand..
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Transactie tussen bedrijfsonderdelen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand staat voor 2/3 leeg en is onverhuurbaar. Huurcontract loopt in 2020 af en dat wordt het gebouw gesloopt. Waarde sluit aan bij taxatie van Colliers.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	KF is overgenomen uit het vorig jaar. KF aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkochte object bestaat uit meerdere WOZ-objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurcontract uit 2008.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is van de markt gehaald.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Thorbecke heeft een waarde van 736.000. Vermoedelijk synchronisatiefout.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Gedeelte verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Terneuzen	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	12 februari 2015 (woningen) 25 februari 2015 (niet-woningen)	
Datum rapport:	18 maart 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen
	[naam]	Medewerker A Waarderen
	[naam]	Medewerker A Waarderen
	[naam]	Medewerker A Waarderen
	[naam]	4value

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt*
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt*
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt*
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Meegenomen bij de controle van de incurante niet-woningen	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Ten tijde van de inspectie waren nog niet alle vraagprijzen in de kwaliteitscontroles betrokken, tevens hebben we geconstateerd dat soms identieke objecten niet op een identieke wijze waren getaxeerd (dit omdat ze in een andere groep stonden). Dit is de reden dat we de kwaliteitscontroles woningen als aandachtspunt hebben benoemd. We gaan er vanuit dat u de vraagprijzen nog betreft in de kwaliteitscontroles en dat u extra aandacht besteedt aan de onderlinge waardeverhoudingen.	

* oordelen gebaseerd op ons onderzoek van 8 oktober 2014

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	7
6. Woningen	11
7. Courante niet-woningen.....	19
8. Incourante niet-woningen	23
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	26
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	32

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd er geen plan is eens in de vijf jaar alle WOZ-objecten te controleren.

We hebben geconstateerd dat er voor de CNW's geen gebruik gemaakt wordt van koopinlichtingenformulieren. Er kan aan gedacht worden om dit wel te gaan doen omdat dit waardevolle informatie op kan leveren zoals informatie over investeringen die gedaan zijn na aankoop, bijzondere omstandigheden die speelden rond de transactie en incentives die zijn afgesproken met de huurder. Daarnaast kan gedacht worden om voor de winkels de ITZA methode toe te gaan passen om een beter onderscheid te maken in de waarde van winkels met een kleine en grote zichtbaarheid in de winkelstraat.

Vanwege de inrichting van een nieuw taxatiepakket is er voor de waardering naar waardepeildatum 1-1-2014 voor het eerst gebruik gemaakt van KOUDV-factoren. Deze kenmerken zijn nog niet van alle objecten juist in kaart gebracht. SaBeWa zal zich de komende jaren moeten inzetten om deze objectkenmerken juist in het systeem te krijgen.

Bij de incurante niet-woningen is voor het gehele bestand van SaBeWa geconstateerd dat er soms sprake is van een te hoge functionele correctie waar gebruik van het kengetal met een marge laag in de bandbreedte beter zou zijn. De eindwaardes van deze objecten waren wel aannemelijk, de opbouw niet. Hier dient daarom tevens aandacht aan besteed te worden.

Wij zullen in de loop van het jaar controleren in hoeverre SaBeWa een plan heeft opgesteld om dit het bovenstaande te optimaliseren en of hier in voldoende mate uitvoering aan wordt gegeven.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd

VRAAG	SITUATIE
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?	n.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog geen onderzoek uitgevoerd
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?	n.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	- BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	2821
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	8,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	32138*
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	98,4%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

* hoge aantallen worden waarschijnlijk veroorzaakt door automatische verwerkingen door de externe dienstverlener

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog geen onderzoek uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Er heeft geen luchtfotovergelijking plaatsgevonden. Er is wel gecontroleerd tijdens de BAG-WOZ koppeling
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Door drukte is SaBeWa hier nog niet aan toe gekomen</p>

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria*
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren.		Voldaan aan criteria*

* oordelen gebaseerd op ons onderzoek van 8 oktober 2014

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Geen maatregelen
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Geen vast plan
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-0,5%	-0,5%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,0%	0,8%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,5%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	n.v.t.		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	-	1,010	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	-	1,000		
Ratio 1e helft 2014	-	0,990		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,010	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,000		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	0,999		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	0,999		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,997		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen nog onvoldoende aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen nog onvoldoende aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat verkochte woningen in zijn algemeen gelijk worden gewaardeerd dan identieke niet verkochte woningen
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat er in de onderlinge waardeverhoudingen met enige regelmaat onverklaarbare verschillen zijn. Tijdens de inspectie hebben we geconstateerd dat dit veroorzaakt wordt doordat bij de huidige herwaardering is uitgegaan van de "oude" groepsindeling.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Aandachtspunt*	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Aandachtspunt*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Aandachtspunt*	Aandachtspunt**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze zijn allemaal handmatig bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	n.v.t.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	n.v.t.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1901
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	940
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-7-2011 t/m 28-11-2014
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	340
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	0
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	559
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	27640

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Kantoren, winkels, horeca en overig. Waardegebieden
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Nee
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghurprijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	op basis van KOUDV factoren. Dit jaar voor het eerst toegepast dus nog niet alle KOUDV factoren staan goed in het systeem.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, De bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,0%	-1,3%
Waardeontwikkeling kantoren	-5,1%	-5,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-2,2%	0,5%
Waardeontwikkeling winkels	-2,7%	-4,9%
Waardeontwikkeling horeca	-2,8%	-4,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de

eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voor de eerste keer gewaardeerd met 4value. volledigheidscntrole. 300 agrarische objecten aangeschreven m.b.t. mestkelders. functionele correcties moeten nog bekeken worden. zijn wel uitvragen gedaan naar gemeenten om gegevens boven water te krijgen.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	weet niet
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	OOORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Niet gecontroleerd*	Niet gecontroleerd**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Lichte achterstand*	Lichte achterstand**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Niet gecontroleerd**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Wat mindere details.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In verschillende groep.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In verschillende groep.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Ten onrechte op 2 .
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nagekeken maar zit in verkeerde groep.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten. NA
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In zelfde groep zetten.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat te koop voor 419.000, maar nieuwe waarde is wel te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog bekeken worden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 282.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Meest actuele vraagprijs 215.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is aangepast naar 102.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Laatste vraagprijs 192.500. Is al bovengemiddeld gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 122.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	[adres 1B] huurtransactie 1-1-2014 voor 10.200 voor 54 m2. 198/m2. kapfactor van 9,8. [adres 1A] 162/m2 totale grootte 167m2 op eerste verdieping, 125 m2 op 2e verdieping daarom is de kapfactor 9,2 lager dan marktgegeven.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	[adres 1D], kapfactor van 9,7. [adres 1C] heeft kapfactor van 9,7 dus consequent.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 47750 en factor 9,2. Huurniveau ligt boven de vraaghuur. huurwaarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres 1E]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 47750 en factor 9,2. Huurniveau ligt boven de vraaghuur. huurwaarde te hoog.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres 1F]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Pand staat leeg. WOZ-waarde ligt onder vraagprijs. Waarde aannemelijk
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur voor helft van het object. huurniveau 47000 ligt onder de vraaghuur. staat bijna een jaar te huur. Onderbouwing [adres] nieuw pand wordt circa 100/m2 betaald. in lijn met huurniveau.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 21000 factor van 8,8
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Texel

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 5 december 2014 en 28 januari 2015

Datum rapport: 29 januari 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Taxateur
	[naam]	WOZ-coördinator a.i.

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2012 en 2013;
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- het afhandelen van de resterende bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2011, 2012 en 2013.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
	Verzenddatum: 28-2-2014	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 40 van de 11367 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De nog te verzenden (en overigens ook de nog af te handelen bezwaarschriften) betreffen dezelfde categorie objecten. Hiervoor is afzonderlijke deskundigheid ingehuurd.	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	Onvermeld	
Aantal objecten onder bezwaar:	280	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,5%	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 126 van de 280 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,0% van alle objecten.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Voor de bezwaarschriften is het taxatie technische advies beschikbaar. Door een gemachtigde zijn vele bezwaarschriften ingediend voor het zelfde complex, waarvan de uitspraak spoedig wordt verzonden.	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 12 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	324	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 3 van de 324 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling	Voldoende gebruik signalen	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	24,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,7%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	17	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 309 van de 314 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 98,4% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Aantal ontvangen beroepschriften	10	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren. De vastlegging in de WOZ administratie is een aandachtspunt	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Tijd reserveren door de taxateur om alle objectkenmerken aan te passen zeker die van de belendende percelen en domino's na te gaan.	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2014	Geen oordeel
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	Niet gecontroleerd	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	Aandachtspunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	
Vastlegging controles	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-2,0%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	0,1%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m augustus 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Objecten met aanwezig marktinformatie worden onderzocht en resultaten vastgelegd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-1,2%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,4%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m augustus 2014	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurant en agrarisch	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd aangezien deze de vorige inspectie op orde was	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	10
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011.....	15
9. Interne beheersing.....	17
10. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
11. Verwerking bouwmutaties	18
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	19
13. Woningen	23
14. Niet-woningen.....	26
15. Opmerkingen	29
16. Gecontroleerde objecten	30

4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 23 oktober 2013 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	2013	2014
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscode 80)	11589	11674
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT	
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT	Gouw IT
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	SMQ	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT	Gouw IT (Gouw 5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	SMQ	Gemeente zelf

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	9469	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	11327	28-2-2014
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	11367	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,4%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	40	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen is verzonden met dagtekening: 28-2-2014	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 40 van de 11367 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardeprijsdatum 1 januari 2013 zijn tot nu toe ontvangen?	Onvermeld
Hoeveel zijn er hiervan afgehandeld?	Onvermeld
Percentage bezwaarschriften:	Onvermeld
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	Onvermeld
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	280
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Ja, recreatiepark
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	Niet direct bekend. Deskundigen ingehuurd op bezwaren nu af te handelen. Over uitstel van de uitspraken is gecorrespondeerd met belanghebbenden.
Percentage objecten onder bezwaar:	2,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	45,0%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	Februari 2015

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	181	99	280
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	18	6	24
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	92	34	126

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 126 van de 280 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,0% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2014	Achterstand

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2013 (waardepeildatum 1 januari 2012).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2013 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2013 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2013 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	12	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 12 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Achterstand

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	2,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	324
Percentage objecten onder bezwaar:	2,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	99,1%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	238	83	321
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	190	51	241
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	48	32	80
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)			0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)			0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)			0
- Anders (o.a. ingetrokken)			0
- Ambtshalve verminderd			0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 1,5%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 20,2% Niet-woningen: 38,6%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 3 van de 324 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2013	Aandachtspunt
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling	Voldoende gebruik signalen	Correcties doorvoeren	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	0,7%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	15	2	17
Aantal beroepschriften ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	0	0	0
Aantal gegronde beroepschriften	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal beroepschriften waarbij een compromis is gesloten	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal ongegronde beroepschriften	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2011 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2012. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2012 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2011.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2012	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2011.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	2,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	314
Percentage objecten onder bezwaar:	2,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	98,4%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 309 van de 314 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 98,4% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Afgehandeld voor 31 december 2012	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2011.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	6	4	10
Aantal gehonoreerde beroepschriften	2	2	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN NO CURE NO PAY BEDRIJVEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld

9. Interne beheersing

U bent verantwoordelijk voor het correcte verloop van de diverse werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ. Daarvoor zullen er in de organisatie diverse interne beheersingsmaatregelen zijn getroffen, gericht op de interne controle en het eventueel bijsturen van de uitvoering.

De Waarderingskamer hecht er grote waarde aan dat u in ruime mate aandacht besteedt aan de interne controle en de interne beheersingsmaatregelen. Daarom hebben wij ook een Handreiking interne beheersingsmaatregelen beschikbaar gesteld. Hieronder zullen wij enkele onderwerpen bespreken.

10. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een

proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Inloop dag georganiseerd. Speelt minder, eilandbewoners weten de weg naar het gemeentehuis te vinden, belanghebbenden van recreatiewoningen moeilijker te bereiken. .
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Onbekend
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	50%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven. Veel recreatiewoningen die voor de verhuur op stand moeten blijven en bij bezoek treft je de huurder, hetwelk de afspraken bemoeilijkt
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	30%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren. De vastlegging in de WOZ administratie is een aandachtspunt	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire

objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG-WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	Per 10-12-2014 is dit proces opgepakt.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	Per 10-12-2014 is dit proces opgepakt.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m december 2014	Alle bouwvergunningen verwerken t/m september 2014	Geen oordeel
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	Niet gecontroleerd	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Verrichte controles: Woning stichting nu 1300 woningen afgestemd tijdens regulier processen. Echt een beoordeling nog niet aanwezig. Volgend jaar wel m.b.v. Excel waarin de gecontroleerde objecten zijn vermeld en de aard van de mutaties
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?	N.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	N.v.t.
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?	N.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Niet voldoende vastgelegd, gaan dit wel oppakken
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	Onbekend
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	Niet altijd vastgelegd in record soort 25 daarom geen betrouwbaar percentage te vermelden
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	N.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja (1300 objecten)
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Deels
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	Onbekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Straks in Excel
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	N.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	Aandachtspunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfoto detectie BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken in de WOZ-administratie (naast permanente processen)

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Plan wordt dit jaar gemaakt en daaraan wordt uitvoering gegeven

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart.	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2014	t/m juli 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014	t/m juni 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Niet besproken
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Niet besproken
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Niet besproken
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	Niet besproken
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktgegevens van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Objecten met aanwezig markt informatie worden onderzocht en resultaten vastgelegd	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT
Wie richt dit model in?	SMQ
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Niet besproken
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Niet besproken
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Wordt bijgehouden en zijn reken- en indicatiefactoren
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Niet besproken
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Nee
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	Niet besproken
Met welke frequentie?	Niet besproken
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Door controles op de herwaardering en het sterk groep gericht werken.
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2014	t/m juni 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m augustus 2014		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Door verkoopcijfer te delen door huurwaarde en/of gebruik making van de taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT
Wie richt dit model in?	Door de plaatselijk bekende externe taxateur
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de plaatselijk bekende externe taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Op basis van feiten en waarnemingen, aparte deskundige taxateur heeft deze opdracht

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

15. Opmerkingen

De achterstanden zijn genoegzaam bekend en betreffen een bepaalde categorie objecten met een stagnatie in de bezwaarschriften en daardoor ook in de verzending van de beschikkingen. Gemeente heeft deskundigen ingehuurd met de opdracht schoon schip te maken.

16. Gecontroleerde objecten

16.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres 1A]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Geground
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Te veel grond toegekend aan de woning. Woning gekocht in mei 2013 en dan is het wel opmerkelijk dat de WOZ waarde daar aanzienlijk boven ligt. Grond bij eengezinswoning moet zijn tuin bij meergezinswoning. Grond is nu gezet op 20m2 (was 105m2). Waarde was 207000 en nu 183000.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Object voldoende bekend en ging over grond
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hiervoor.
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Zie hieronder
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	Nummer [1B] abusievelijk niet aangepast in grondoppervlakte

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Geground
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Verkoopcijfer 257000 op [datum] 2012. In analyse niet gekwantificeerd of iets dergelijks. WOZ is verlaagd van 272000 naar 257000. Taxateur geeft aan ook hogere verkoopcijfers/WOZ waarden in zelfde appartementen gebouw. Parkeerplaats in kelder i.p.v. op bouwlaag 0. Geregistreerde "Berging/schuur inpandig" is gewoon de opbergruimte.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Eigen verkoopcijfer
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee. Jurisprudentie eigen verkoopcijfer hier doorslaggevend.
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Zie boven

Object onder bezwaar: [adres]	
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Verkoopcijfer [datum] 2014 voor 240000. WOZ beschikt 277000 en verlaagd naar 240000. In WOZ administratie Factor Onderhoud was voldoende aangepast naar matig (conform advies taxateur). Factor Kwaliteit in uitspraak wel als ondergemiddeld betiteld, maar niet in WOZ administratie verwerkt. Stond overigens ook niet in advies van taxateur.

16.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Tegelijkertijd met dit onderzoek was er het Onderzoek naar de Kwaliteit van de Taxaties (OKT) daarbij zijn diverse objecten gecontroleerd op objectkenmerken. De conclusies verwoord in dit rapport zijn daarop gestoeld.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Texel

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 5 december 2014 en 28 januari 2015

Datum rapport: 30 januari 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam]	Functie: Taxateur WOZ-coördinator a.i.
----------------------	---------------------------	--

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Verrichte controles: Woning stichting nu 1300 woningen afgestemd tijdens regulier processen. Echt een beoordeling nog niet aanwezig. Dit jaar wel, m.b.v. Excel waarin de gecontroleerde objecten zijn vermeld en de aard van de mutaties	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft in het Stuf-TAX onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Op basis van die analyse is het nog niet voldoende. Tijdens het onderzoek is gebleken dat de onderbouwingen toereikend zijn.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	5
5. Woningen	9
6. Courante niet-woningen.....	15
7. Incourante niet-woningen.....	21
8. Agrarische objecten.....	23
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	26
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	32

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Er zijn twee onderzoeken geweest waarvoor ook 2 goed verwerkbare Stuf-TAX bestanden zijn geleverd. Na het eerste onderzoek heeft de gemeente een aantal wijzigingen doorgevoerd.

4. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Verrichte controles:: Woning stichting nu 1300 woningen afgestemd tijdens regulier processen. Echt een beoordeling nog niet aanwezig. Volgend jaar wel m.b.v. Excel waarin de gecontroleerde objecten zijn vermeld en de aard van de mutaties
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?	N.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	N.v.t.
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?	N.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Niet voldoende vastgelegd, gaan dit wel oppakken
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?	Onbekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	Niet altijd vastgelegd in record soort 25 daarom geen betrouwbaar percentage te vermelden
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	N.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja (1300 objecten)
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Deels
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?	Onbekend
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	N.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Straks in Excel
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	N.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	N.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfoto detectie BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	<p>Plan wordt dit jaar gemaakt en daaraan wordt uitvoering gegeven</p>

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet besproken
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd. Daarnaast constateren we dat de huidige verkoopcijfers grotendeels overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	0,1%	2,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	0,1%	0,5%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,5%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	ORDEEL
Ratio A	0,99	0,97	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,99	0,98		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	0,981	0,96	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	1,006	0,96		
Ratio 1e helft 2014	1,008	1,00		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,95	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse
Ratio boven, ben.	-	1,00		Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse
Ratio eengezins.	-	1,00		Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse
Ratio 2 onder 1 kap	-	0,94		Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse
Ratio vrijstaand	-	0,98		Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAARNEMING EN ONDERZOEK**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Voldaan aan criteria*	Aandachtspunt
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Geen oordeel**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Objectcode, wijk, bouwjaar, inhoud, oppervlakte perceel.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Handmatig
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	20%

Op basis van het bovenstaande en onze deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente heeft in het Stuf-TAX onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Op basis van die analyse is het nog niet voldoende. Tijdens het onderzoek is gebleken dat de onderbouwingen toereikend zijn.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Kantoren, Winkels, Bedrijven, Horeca, waarde gebied
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Boven de frictie leegstand komt het nauwelijks voor
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	In een matrix
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Telkens toetsen en bijsturen

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Telkens toetsen en bijsturen

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd.

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2014	juni 2014	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Externe taxateur
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de plaatselijk bekende taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,4%	-2,8%
Waardeontwikkeling kantoren	-1,8%	0,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-3,8%	-2,5%
Waardeontwikkeling winkels	-0,9%	-1,6%
Waardeontwikkeling horeca	-3,1%	-0,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de vraagprijzen
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de huurcijfers
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR-NEMING EN ONDERZOEK*
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

7. Incourante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Is begrepen in de opdracht aan de externe taxateur
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	17,2% (nagaan)
Waardeontwikkeling ander incurant	-0,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de stichtingskosten	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de stichtingskosten
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de taxatiewijzers op een juiste wijze zijn toegepast
De hoogte van de functionele afschrijving	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de functionele afschrijving overeen komt met de daadwerkelijke situatie
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR-NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Niet gecontroleerd**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Niet gecontroleerd**

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK K*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*	Niet gecontroleerd**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Niet gecontroleerd**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Niet gecontroleerd**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

8. Agrarische objecten

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alles 4 jaar geleden in kaart gebracht, nadien bijgehouden. Materiaalcodes, splitsing, mestkelders erin.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	<ul style="list-style-type: none"> • een overzicht van handhaving waarop is aangegeven of de bedrijven voldoen aan alle milieu-eisen, • een overzicht waarop is aangegeven of de bedrijven voldoen aan alle dierwelzijnseisen, • een overzicht waarop de landontwikkelingsgebieden zijn vermeld, • een overzicht waarop de

	extensiveringsgebieden zijn vermeld, •een overzicht waarop de natura 2000 gebieden zijn vermeld.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor agrarische objecten overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-1,7%	-2,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen.

Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse
De toepassing van de taxatiewijzers	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de taxatiewijzers op een juiste wijze zijn toegepast
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties agrarische objecten sluiten aan op stichtingskosten / verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Niet gecontroleerd
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Niet gecontroleerd
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria	Niet gecontroleerd
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Niet gecontroleerd

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Samenvoeging (objectafbakening) daardoor niet vergelijkbaar
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op controlelijst vanwege verleende bouwvergunning
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Voormalige huurwoning is besproken met Woning Stichting die niet berekend hoeveel grond bij de woning hoort. Kavel is 413 m2 mede daardoor hogere waarde dan eigen verkoopcijfer. Oude waarde is wel te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	WOZ waarde ligt enigszins hoger dan vraagprijs. Pand is onder gemiddeld maar is dit niet in de WOZ administratie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs hoog. Na aankoop zeer mooi gemoderniseerd en verbouwd, maar andere woning staat te koop voor 295000 (met een aanbouw in 2003).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op controlelijst
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Voormalig politiebureau, Gemoderniseerd. Moeilijk te taxeren. Koper gesproken behoudt de cellen. Doelmatigheid waar niet mee gerekend wordt staat op 2.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Erfpachtgrond gekocht voor 160000. E.e.a. wordt nog nagegaan.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Woning is gemiddeld volgens taxateur gemeente vanwege het referentiekader van dergelijke woningen uit 1940. Gerenoveerd in 2005.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op Controlelijst
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkoopcijfer veel hoger (ca 10%) dan WOZ. Daarentegen 3 verkoopcijfers die aangeven een lagere waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Na aankoop verbouwd en nu voor ca 80% gereed. Vandaar verschil met nummer [1B].
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1C]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Na aankoop verbouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt nu toch maar geblokkeerd hoewel onderbouwingen uitwijzen dat waarde juist kan zijn.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt nu toch maar geblokkeerd hoewel onderbouwingen uitwijzen dat waarde juist kan zijn
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
OORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde te hoog. Onder gemiddeld is juist.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Akkoord gelet op andere onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op controlelijst. Wybergh groep doet alle recreatiewoningen en bungalowparken
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op controlelijst. Wybergh groep doet alle recreatiewoningen en bungalowparken
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Transactie onbetrouwbaar.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op controlelijst. Verkoopcijfer veel hoger dan oude waarde
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Zou bouwkael zijn bij horeca Geen oordeel
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Objectafbakening
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Garnalenvisser verkoopt bedrijf geen deugdelijk verkoopcijfer
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Texel
Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 10 februari 2016

Datum rapport: 22 februari 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 31-3-2015	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 67 van de 12126 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Van de 67 beschikkingen zijn 60 al getaxeerd	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	30	
Aantal objecten onder bezwaar:	80	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	N.v.t.	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 75 van de 80 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 93,75% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Gaan van de week nog de deur uit	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	254	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,1%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	51,2%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,1%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen beroepschriften	17	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m september 2015	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	6-4-2015 (bron vragenlijst oktober 2015)	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	15-10-2015 (bron vragenlijst oktober 2015)	
Vastlegging controles	Er is geen onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Controle objectkenmerken wordt dit jaar opgepakt met bijbehorend onderzoek, conclusies en maatregelen. Vorig jaar wel inventarisatie geweest alle bijgebouwen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling van alle verkochte woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	2,1%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	2,1%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	1,5%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Wordt in Excel bijgehouden maar dat is gelet op de inrichting ook modelmatig.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	27
15. Gecontroleerde objecten	31

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 28 januari 2015 zijn als aandachtspunten benoemd:

- het verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2012 en 2013;
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- het afhandelen van de resterende bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2011, 2012 en 2013.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Nu er inmiddels ruim een jaar is verstreken zijn er geen achterstanden meer in het verzenden van beschikkingen noch in de afhandeling van bezwaarschriften naar deze bovengenoemd waarde peildata.

Wel zijn er weer achterstanden in de verzending van de beschikkingen naar waardepeildatum van 1 januari 2014

Een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken wordt dit jaar echt opgepakt. De plaatselijk bekende taxateur heeft wel veel objecten op het netvlies en weet de wetenswaardigheden te benoemen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	11687
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT (Gouw5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	9629	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	N.v.t.	31-3-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	12126	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,6%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	67	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-3-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 67 van de 12126 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE	
	TOTAAL	
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	30	
Percentage bezwaarschriften:	0,3%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	80	
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar:	N.v.t.	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	6,7%	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	6,3%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	14 februari 2016	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	75	5	80
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	0	0	0
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			5

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 75 van de 80 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 93,75% van alle objecten	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	0,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	254
Percentage objecten onder bezwaar:	2,1%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	159	95	254
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	55	69	124
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	97	23	120
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	7	3	10
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 65,4% Niet-woningen: 27,4%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 1,1% Niet-woningen: 1,0%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	Onbekend maar weinig	Onbekend maar weinig	Onbekend maar weinig

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	1,0%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	2,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	324
Percentage objecten onder bezwaar:	2,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	15	2	17
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Geen spannende zaken
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Interne overleg
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Geen
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Jarenlang bezetting gecreëerd WOZ loket. Kwam geen hond. Op aanslag wel geëntameerd om te bellen
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Geen
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	20%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	Nagenoeg helemaal bij. Op lijst om aangesloten te worden op landelijke voorzieningen
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	specifieke BAG-WOZ applicatie
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%

VRAAG	SITUATIE
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ter plaatse

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m september 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m september 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	6-4-2015
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?	17% (geen onderzoek aanwezig)
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	15-10-2015
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?	0% (geen onderzoek aanwezig)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Is er een vastlegging beschikbaar van de uitgevoerde controles?	Nee! Nieuwe WOZ-coördinator niet bekend namelijk geen overdracht geweest.
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	2500
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	2500
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	21,4%
Komt deze percentages overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Reorganisatie, geen invulling vacatures (bron vragenlijst)
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Geen onderzoek
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Geen

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Geen
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	6-4-2015	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	15-10-2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is geen onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Meldingen via de BAG na luchtfoto controle. ,
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Geen plan

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2015	t/m september 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015	t/m juni 2015	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	Alle woningen verkocht na juni 2015 zijn wel beoordeeld op gevolgen maar nog niet gekwantificeerd etc. Hetzelfde geldt voor de vraagprijzen
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Er wordt een herinnering verzonden

VRAAG	SITUATIE
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Dit wordt bewaakt
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Onbekend, wel speelt erfpacht, voormalige huurwoningen
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	62
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT (Gouw 5)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Geen
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Waarde gebied en liggingsfactor

VRAAG	SITUATIE
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	K,L,O zijn rekenfactoren
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	L-1, 20% kavelwaarde K-1, 10% code 1100 O-1, 10% code 1100
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Deels
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	Door de taxateur afhankelijk van de waarnemingen
Met welke frequentie?	Jaarlijks
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Groep
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juli 2015	t/m juni 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juli 2015		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfers maar in feite te weinig daardoor ook gebruik van de Taxatiewijzer.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incurante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT (Gouw 5)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Vanuit Excel maar dit is ingegeven daar pragmatische overweging en alles wordt in lijn getaxeerd.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Overleg met afdelingen. Verder geen belangrijke incurante objecten aanwezig

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Kleine achtertuin en erfpacht.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zou niets toevoegen
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Luchtfoto gaf voldoende aan de kleine achtertuin
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Goed in bestand verwerkt met Liggingscode 2

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegronnd (eigen verkoopcijfer)
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Woningen verkocht na 10 jaar. BTW constructie vervalt. Massale aanbod voor hele park prijzen dalen.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	N.v.t.
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	Dit jaar hele park aangepast i.v.m. aflopende 10 jaar termijn. Er zijn ook meerdere transacties geweest.

15.2. Verwerking bouwmutaties

Wij hebben om een indruk te krijgen van de verwerking van de bouwmutaties en de controle op de objectkenmerken een aantal bouwdoSSIERS ingekeken waarbij we een vergelijking maken tussen de gegevens volgens de bouwtekening en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres]	GEGEVENS VOOR MUTATIE	GEGEVENS NA MUTATIE	BAG
INHOUD / OPPERVLAKTE	464m3	N.v.t.	N.v.t.
LIGGING	Gemiddeld	N.v.t.	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	N.v.t.	
BOUWVERGUNNING HEEFT BETREKKING OP	Nieuwbouw woning (12 stuks met zonnecollectoren).		

VRAAG	SITUATIE
Is het gedeelte waarop de bouwvergunning betrekking had op een juiste wijze verwerkt?	Ja
Zijn de andere onderdelen gecontroleerd?	N.v.t.
Zijn de andere objectgegevens gewijzigd naar aanleiding van deze controle?	N.v.t.
Zo ja, welke onderdelen zijn gewijzigd?	Van bouwkaVel naar nieuwbouw woning.
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Bevindingen onderzoeker Waarderingskamer	Bouwtekeningen waren niet voorhanden. Vandaar keuze voor deze nieuwbouw woning
Komen de bevindingen van de onderzoeker overeen met de daadwerkelijke verwerking en controle van de gemeente?	Ja
Zo nee, wat is hier de verklaring voor?	N.v.t.

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Verwerking bouwmutatie	De bouwvergunning is op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	De bouwmutatie is op een juiste wijze verwerkt, de overige kenmerken zijn gecontroleerd en juist

15.3. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Geen		
SOORTOBJECT	1115	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1994	1994	1994
INHOUD / OPPERVLAKTE	1697m3	1373m3/346m2	347m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Object was geblokkeerd. Inhoud globaal nagerekend met WOZ 360 en de uitkomst is 1618m3.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Er rust thans nog een agrarische bestemming op		
SOORTOBJECT	Agrarisch object met woonhuis	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	2011	2011	Onvermeld
INHOUD / OPPERVLAKTE	Woning+diverse. schuren	1574m3/.400m2	Onvermeld
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Niet gecontroleerd	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	De vraagprijs van 975000 is aanzienlijk hoger dan de WOZ waarde, maar daarin is een gedeelte opgenomen als uitgezonderde agrarische cultuurgrond
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Woontij woning (voormalige huurwoning)		
SOORTOBJECT	2^1	2^1	
BOUWJAAR	1956	1967	1956
INHOUD / OPPERVLAKTE	311m3	275m3	83m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Juiste bouwjaar niet direct te achterhalen.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Slechte woning, van buitenaf waarneembaar		
SOORTOBJECT	Vrijstaand	Vrijstaand	
BOUWJAAR	1948	1948	1948
INHOUD / OPPERVLAKTE	277m3	261m3/63m2	88m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Staat op controlelijst gemeente		
SOORTOBJECT	Bungalow	Vrijstaand	
BOUWJAAR	1964	1965	1971
INHOUD / OPPERVLAKTE	388m3/457m3 WOZ360	375m3/123m2	170m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Staat op controlelijst gemeente onder meer vanwege inhoud berekening
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Op basis van de aanwezige informatie kunnen we geen conclusie trekken over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken.

Kikkertstraat 6 M De Cocksdoorp	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Geen		
SOORTOBJECT	1188	bovenwoning	
BOUWJAAR	1977	1977	1977
INHOUD / OPPERVLAKTE	138m3	125m3/53m2	45m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.
VRAAG	SITUATIE	
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja	

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Texel

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 27 januari 2017

Datum rapport: 13 februari 2017

Gesprek gevoerd met: Naam: [naam] Functie: Taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2013	Achterstand
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Achterstand
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Het opsporen van vergunningsvrije of illegale bouw vindt nog niet op een structurele wijze plaats. Daarnaast is de 20% op de secundaire objectkenmerken al een tijd niet uitgevoerd .	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Er zijn 14 waardegebieden en nog veel meer voor de recreatiewoningen. Ligging nabij strand et cetera speelt een rol en is goed in beeld. Helaas is de Ligging niet altijd in het bestand gevuld, maar dan wordt gerekend met een 3. Bij de primaire objectkenmerken zal extra aandacht nodig zijn op de aanwezigheid van aanbouwen, bijgebouwen et cetera. De secundaire objectkenmerken zijn niet altijd logisch in het bestand verwerkt maar er zit zeker een goed idee achter bij de taxateur. Bij de overdracht van werkzaamheden is het wenselijk hiermee rekening te houden	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	Geen	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	In orde (bij taxateur vele gegevens in Excel bestand)	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	In dit rapport zijn geen specifieke adressen van controles opgenomen. Wel is een bestand aan de gemeente ter beschikking gesteld waarin enkele opmerkingen van besproken adressen zijn weergegeven	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
7. Courante niet-woningen.....	21
8. Incourante niet-woningen	27
9. Agrarische objecten.....	30

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

De 20% controle op de secundaire objectkenmerken, met bijbehorend conclusies en maatregelen is jarenlang niet uitgevoerd. De taxateur heeft zo goed en zo kwaad als het kan wel geprobeerd de juiste eindwaarde te bereiken. Zijn plaatselijke bekendheid en geconstateerde gedrevenheid hebben daar in hoge mate toe bijgedragen.

Dit jaar moet de 20% controle wel opgepakt worden en wellicht is e.e.a. uitgesteld vanwege de mogelijkheid van een nieuwe uitvoerder van de taxaties.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	<p>De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Vraagprijzen woningen tot en met 5-11-2015 in bestand overige niet. Geen huurcijfers courante niet-woningen in bestand</p> <p>De taxateur geeft aan dat de gegevens weliswaar door omstandigheden niet in het Stuf-TAX bestand zijn geleverd, maar dat alle vraagprijzen en huurcijfers zijn gecontroleerd. De Excel bestanden zijn beschikbaar.</p>

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2013
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?	0%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2013
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?	0%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Niet vastgelegd
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	1007
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	8,5%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	1436
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	12,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Vindt niet plaats.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Geen
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Taxateur staat achter eindwaarde. Geeft wel aan dat zijn modelmatige waardering door een ander met de nodige achtergrond informatie toch te gebruiken is. In eventuele overdracht naar een andere uitvoerder is dit van belang
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Geen

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2013	Achterstand
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Achterstand

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja per groep taxeren
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd N.v.t.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Krijgt de gemeente via de BAG.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	Niet bekend. De werkzaamheden gaan over naar een andere uitvoerder

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	6,14% controles geregistreerd	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	14,39% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Al 10 keer aangekaart bij leidinggevende maar de 20% controle gebeurt	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	uiteindelijk niet. KOUDV factoren staan er toch vrij goed in	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Acceptabele verschillen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Veel differentiatie, vragen naar instructie	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Door de bank genomen in orde. Geen echte instructie aanwezig maar wel een idee	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Aanzienlijk veel differentiatie, bovengemiddeld komt veel meer voor dan ondergemiddeld, navragen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Recreatie woningen bewust veelal op 4. Daardoor meer bovengemiddeld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Wordt niet gebruikt slechts 8 keer gevuld	Geen oordeel
Reactie gemeente	Geen rekenfactor	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 6,19% ondergemiddeld. Dit is nog veel minder dan gemiddeld. Navragen	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Niet goed kwestie van tijd en geld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Grote verschillen. Navragen	Geen oordeel
Reactie gemeente	Vele recreatiewoningen moeilijk rode draad te ontdekken.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopten uit 2013 en 2014)	13,41% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013 vermelden	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Kunnen toch vele redenen voor zijn	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alles is bezocht en nagemeten van de CNW. In het veld inpandig met meetapparatuur ook alle onderdelen. 5 jaar geleden maar telkens wel geactualiseerd

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Velden zijn niet altijd gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt maar wel bekend. Bekeken wordt hoe we nieuwe uitvoerder informeren	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Velden zijn niet altijd gevuld. Bespreken winkel (woz nr 146) en kantoren (2098 en 3311). Rekenmethodiek navragen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In eindwaarde wel verdisconteerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Taxateur [naam] heeft veel bouwvergunningen geraadpleegd

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet in geleverde StufTAX bestand. Zie basisschool.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	Alleen bouwjaren met Taxatiewaarde	
Reactie gemeente	Taxateur [naam] doet het via Excel. Reproducieren onderdelen in GOUW niet te doen. Wel is er een taxatiekaart dat tevens taxatieverslag is. Geconstateerd is dat wel de taxatiewijzer geraadpleegd bij de waarderingen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Overgenomen van voormalige agrarische taxateur

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Materiaalcodes 2,69% niet aanwezig en mestkelder 32% niet aanwezig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Verbazing bij taxateur, niet direct een antwoord op te geven	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Het opsporen van vergunningsvrije of illegale bouw vindt nog niet op een structurele wijze plaats. Daarnaast is de 20% op de secundaire objectkenmerken al een tijd niet uitgevoerd .		Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren.

Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Herinnering wordt verzonden bij wetenswaardigheden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Geen structuur in bijhouding. Wel tijdens proces signalen wordt veel in het veld nagelopen door de ter plaatse goed bekende taxateur.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 22,29% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 15,66% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP. Nagaan	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Veelal erfpacht. NB Bij gemeente wel in beeld maar niet in WOZ registratie te herleiden. Advies wel in herkenbaarheid objectcode of op taxatieverslag vermelden. Erfpacht duur niet volledig in beeld.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt wel conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,7%	3,3%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	3,3%	5,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,6%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,9%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0.96	0,98	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,96	0,99		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	0.988	0,988	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	**Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio 2e helft 2015	0.949**	0,998		
Ratio 1e helft 2016	0.947**	0,978		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.020	0,987	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.014	1,043		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0.989	1,019		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.991	1,002		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.981	0,976		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	20%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Veel ongeldige codes namelijk 149 van de 578	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ik gebruik hele andere coderingen. Paar nagegaan code 62 MOZ is bij gemeente code 60. Dit is verwarrend en vindt de gemeente vervelend maar bespreekt dit met nieuwe uitvoerder	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	5,4%	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	5,23%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2,09% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Controle op alle dalers en stijgers	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	3,42% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Controle op alle dalers en stijgers	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,02% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Daar zit slechts een gering verschil tussen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebleken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98,9% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn wel en modelmatige wijze bepaald. Zie garage code 1500 en berging 1600	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is wel op een modelmatige wijze bepaald.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt juist heel goed over nagedacht	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Niet besproken
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1037
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	379
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	7-1-2014 t/m 15-9-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	129
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	14
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	228
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	9000

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Voldoende	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt.

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Verzenden van inlichtingenformulieren
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Akte raadpleging en bezoeken
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Advertenties en inlichtingenformulieren
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Advertenties

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Nauwelijks leegstand
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	N.v.t.

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In A1 etc.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Telkens toetsen en bijsturen
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

*vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt.

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Door de taxateur die al jaren op Texel taxeert
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waarde gebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Er wordt eerst gekeken naar transacties en als deze er onvoldoende mate zijn dan vindt de onderbouwing plaats met de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Externe taxateur, die al jaren op Texel taxeert
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de eigen taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Sluit niet aan	Geen oordeel
Reactie gemeente	Wel in eigen bestand	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Sluit niet aan	Geen oordeel
Reactie gemeente	Wel in eigen bestand	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers in bestand	Geen oordeel
Reactie gemeente	Wel in eigen bestand	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	1,09% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling en 5,56% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling van 2,36%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	15,8% van de objecten blijft in waarde gelijk. Navragen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Kan kloppen CNW beperkte stijging	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Geen huurcijfers in bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Selectie Winkels A2 van laag naar hoog m ² . Huurprijzen (lijken) niet te volgen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Uitleg gegeven en akkoord	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,2%	-0,6%
Waardeontwikkeling kantoren	2,3%	0,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,5%	-1,5%
Waardeontwikkeling winkels	2,3%	2,9%
Waardeontwikkeling horeca	1,7%	1,9%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.		

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-0,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	0,4%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	[naam] heeft veel bouwvergunningen geraadpleegd
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Nee taxateur niet aanwezig
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Niet in Stuf-TAX bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wel toegepast maar niet te hoog	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Check met kengetallen in taxatiewijzer en of er niet altijd wordt gekozen voor het midden van de bandbreedte. Navragen	Geen oordeel
Reactie gemeente	Taxateur incurant niet aanwezig	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	1,80% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 29,66% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling van - 0,23%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	23,4% van de objecten blijft in waarde gelijk. Nagaan	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Veelal Trafo's	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel*
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-2,0%	-3,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen.

Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
 - aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
 - consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
 - verwerking bezwaren.
-
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Overgenomen van voormalige agrarische taxateur
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Natuurschoonwet
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Niet in Stuf-TAX bestand	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Wel toegepast	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	8,68% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling en 15,28% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling van - 3,65%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	12,4% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Texel
Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 27 september 2017

Datum rapport: 9 oktober 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ coördinator
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	oordeel
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 28-2-2017	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	oordeel
Aantal ontvangen bezwaarschriften	Onvermeld	
Aantal objecten onder bezwaar	358	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	Onvermeld	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,1%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 320 van de 358 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 89,4% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	oordeel
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	oordeel
Aantal objecten onder bezwaar	328	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	Onvermeld	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,9%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is voor 313 van de 328 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 95,4% van alle objecten.	Achterstand
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	Woningen: 20,91% Niet woningen: 67,75%:	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Woningen: 0,49% Niet woningen: 2,82%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	9	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,1%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	7	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepszaken en uitspraken	Wij hebben de inhoudelijke afhandeling van de bezwaren niet gecontroleerd	Geen oordeel

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Zo spoedig mogelijk de aansluiting realiseren	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2017	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	14-9-2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	14-9-2017	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid, na de gegeven verklaring van de taxateur, in orde. Naast de gegevens uit het reguliere bestand zijn er de Excel bestanden met bijvoorbeeld de kenmerken voor de categorie niet woningen	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	4,7%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juli 2017 / juli 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde De gemeente gebruikt eigen bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd Naast het model zijn er diverse Excel bestanden welke bij de herwaardering een rol spelen. Bij de overdracht hiermee rekening houden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	Nog niet bekend	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd De gemeente gebruikt eigen bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Conclusie o.b.v. het geleverde Stuf-TAX bestand. Er is onvoldoende inzicht in de wijze waarop wordt gewaardeerd. Hierdoor is er onvoldoende inzicht of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn Conclusie o.b.v. de gegeven toelichting door de taxateur De onderlinge waardeverhoudingen zijn in orde en te herleiden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	In Excel bestand van taxateur zitten de juiste gegevens. Gouw 7/5 functioneerde niet vandaar keuze	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	11
5. Beheer WOZ-administratie	11
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	12
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	14
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	16
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	18
10. Landelijke voorziening WOZ.....	20
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	21
12. Verwerking bouwmutaties	22
13. Woningen	23
14. Niet-woningen.....	30
15. Opmerkingen	36

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie ter plaatse (ITP) van 10 februari 2016 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- Er moet nog voor 67 van de 12126 objecten een beschikking worden verzonden naar waardepeildatum 1 januari 2014
- Er is geen onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"
- De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Alle beschikkingen naar de diverse waarde peildata zijn verzonden en er is een onderzoek gedaan naar de objectkenmerken.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	11831
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	SMQ
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	4value (4woz)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	4 value

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	9523	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	11435	28-2-2017
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	11435	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 28-2-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	193
Percentage bezwaarschriften	Onvermeld
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	358
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Ja
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	1 bezwaarschrift tegen 138 objecten
Percentage objecten onder bezwaar	2,9%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	Onvermeld
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	89,4%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	1 november 2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend			358
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	40	7	47
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	281	39	320

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 320 van de 358 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 89,4% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	Onvermeld
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	328
Percentage objecten onder bezwaar	2,9%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	95,4%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	220	93	313
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	174	30	204
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	25	11	36
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	20	48	68
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	1	4	5
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	16	33	49
- Waarde verhoogd	0	0	0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 20,91% Niet woningen: 67,75%:
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,49% Niet woningen: 2,82%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is voor 313 van de 328 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 95,4% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Achterstand
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Woningen: 0,49% Niet woningen: 2.82%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	6	3	9
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	1	1

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	243
Percentage objecten onder bezwaar	2,1%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	6	1	7
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	In interne overleg
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Secundaire objecten waren niet altijd goed 2911 objecten dit jaar gecontroleerd,

VRAAG	SITUATIE
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Ja
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Goed
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Goed
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Goed
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Van nature weten de belanghebbenden al de weg naar het gemeentehuis te vinden. Vooraankondiging bij (aanzienlijke) waardevermindering is verzonden
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	30
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	40%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	60%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	Niet nuttig

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Nee
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebepaling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Telkens dezelfde eigen taxateur
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Ja
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Niet besproken
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	Wij hebben de inhoudelijke afhandeling van de bezwaren niet gecontroleerd	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Geen oordeel

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	Pas na de overdracht WOZ uitvoering aan de gemeente Leeuwarden en dan pas in 2018
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen query's
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	99%
Welk percentage panden is gekoppeld?	97%

VRAAG	SITUATIE
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	N.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	N.v.t.
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Verbeterpunt
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Wordt bewaakt
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Wordt bewaakt

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m augustus 2017	Alle bouwvergunningen verwerken t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	N.v.t. WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	N.v.t. WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	N.v.t. WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	14-9-2017
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	14-9-2017
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	2911
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?	0,3%
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?	1,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	Goed
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Er zijn 2911 oudere verkoopcijfers vanaf 2012 gecontroleerd NB Desgevraagd wordt wel beaamd dat deze percentages (0,3% en 1,2%) weliswaar bijzonder goed zijn maar deze objecten zijn bij de analyse van het verkoopcijfer (met veelal vraagprijis advertentie) al in beeld geweest
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	Ja
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	24,6% gecontroleerd maar niet altijd vastgelegd in record soort 25
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee dit percentage ligt hoger
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	Onvermeld. Recordsoort 25 geeft ook geen uitsluitel namelijk niet altijd gebruikt voor de registratie
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Door reorganisatie te weinig personeel. Primair is meer dan uitstekend mede door BAG/WOZ koppeling waarbij secundair soms wel en passant meegenomen is

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Op 14-9-2017 is een onderzoek verricht	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Op 14-9-2017 is een onderzoek verricht 4-9-2017		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd kunnen worden	Voldaan aan criteria

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	Volgens de gemeente is dit prima in orde. [naam] van BAG plaatst alles in Mozart, daarin wordt ingetekend GBKN oppervlakte. [naam] gaat dit mondeling toelichten/overdragen aan de nieuwe uitvoerder van de WOZ de gemeente Leeuwarden
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Nee
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	[naam] gaat dit mondeling toelichten/overdragen aan de nieuwe uitvoerder van de WOZ de gemeente Leeuwarden
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	[naam] van de BAG doet dit. Daarbij maakt hij ook gebruik van luchtfoto's

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Er zijn 2911 oudere verkoopcijfers vanaf 2012 gecontroleerd
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Onbekend. WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Nee, WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Nee. WOZ uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	[naam] van de BAG doet dit. Daarbij maakt hij ook gebruik van luchtfoto's

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid, na de gegeven verklaring van de taxateur, in orde. Naast de gegevens uit het reguliere bestand zijn er de Excel bestanden met bijvoorbeeld de kenmerken voor de categorie niet woningen		Aandachtspunt

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juli 2017	t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	t/m maart 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Er wordt een herinnering verzonden
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.5. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT (Gouw5)
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de woningen?	SMQ
Wie voert de PMA uit?	Gemeente
Wie voert de herwaardering uit?	Gemeente
Rekent het model met de kenmerken ligging, kwaliteit, onderhoud?	Ja
Zo ja, hoe?	Genoegzaam bekend
Indien u met verschillen in ligging en secundaire objectkenmerken rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Ligging van 3 naar 2 is -20% kavelwaarde
Zo nee, hoe komen de verschillen in ligging, kwaliteit en onderhoud dan tot uitdrukking in de WOZ-waarde?	N.v.t.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast (aantal handmatige aanpassingen)?	20% NB Er zijn weinig repeterende woningen en veel recreatie woningen

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd Naast het model zijn er diverse Excel bestanden welke bij de herwaardering een rol spelen. Bij de overdracht hiermee rekening houden	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.6. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en onderlinge waardeverhoudingen

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van woningen is ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de kwaliteitsbeoordeling bij een herwaardering (analyse vraagprijzen, analyse ratio's, analyse oude - nieuwe waarde en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE GEMEENTE	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers.

Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Aan de hand van proces signalen
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	In de jaren 2013 -2014 alles in pandig opgenomen en gemeten. Nadien de proces signalen verwerkt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m juni 2017	t/m maart 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juni 2017		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfer gedeeld door huurwaarde en/of gebruik making van de Taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	4value (4woz)

VRAAG	SITUATIE
Krijgt de gemeente ondersteuning en zo ja welk bureau is/wordt ingehuurd voor de ondersteuning van de waardebeoordeling van de niet-woningen?	4value
Wie voert de PMA uit?	Gemeente
Wie voert de herwaardering uit?	Gemeente
Heeft u een objectieve leegstandanalyse gemaakt?	Ja
Zo ja, kunt u deze tonen?	Ja
Zo nee, hoe houdt u dan rekening met de leegstand bij de waardebeoordeling?	N.v.t.
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Beperkt, eigen Excel bestanden worden daarbij ook gebruikt en deze worden vertaald in de modelwaarde. Met de gegevens in het model (zoals het geleverde Stuf-TAX bestand) kunnen niet zonder meer de WOZ waarden worden berekend. De KOUDV factoren in het model weerspiegelen niet de rekenfactoren uit het Excel bestand noch de straatwerkelijkheid waarvoor het Excel bestand moet worden geraadpleegd. Voor de overdracht moet hiermee rekening worden gehouden
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Rekent het model met de secundaire kenmerken?	Zie hiervoor
Zo ja, zijn deze een goede weergave van de straatwerkelijkheid of rekenknoppen?	Let op in bestand van GOUW onjuiste KOUDV factoren Zie Excel bestand van de taxateur [naam]
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	<p>Conclusie o.b.v. het geleverde Stuf-TAX bestand. Er is onvoldoende inzicht in de wijze waarop wordt gewaardeerd. Hierdoor is er onvoldoende inzicht of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn</p> <p>Conclusie o.b.v. de gegeven toelichting door de taxateur De onderlinge waardeverhoudingen zijn in orde en te herleiden</p>	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Geen oordeel

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van courante niet-woningen heeft ingericht

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse ratio's, bepaling kap. factor, analyse oude - nieuwe waarde, analyse onderlinge waardeverhoudingen en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.3.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	[naam] vele (ook oudere) bouwvergunningen nagelopen en aan de hand van proces signalen
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Overleg met betrokken afdelingen
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Nee
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.3.2 Functionele afschrijving

Het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	[naam] reproduceren in GOUW niet mogelijk. Afzonderlijke bestanden (worden ook gebruikt bij het verstrekken van een taxatieverslag). Bij overdracht hiermee rekening houden. Overleg met Sport en Recreatie heeft plaats gevonden

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

14.3.3 Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output van TIOX te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	TiOX met zienswijze [naam]
Indien u niet met TIOX waardeert, hoe borgt u dan dat de uitkomsten overeen komen met de uitkomsten bij toepassing van de taxatiewijzers?	N.v.t.

14.3.4 Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten

In onderstaande tabel is weergegeven op welke wijze de bewaking van de kwaliteit (IC) van de taxaties van incurante en agrarische objecten heeft ingericht.

VRAAG	SITUATIE
Wie heeft de kwaliteitscontroles uitgevoerd?	Gemeente
Zijn de overzichten van deze kwaliteitscontroles aanwezig?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer volledig gebruikt voor de herwaardering (analyse oude - nieuwe waarde, analyse aansluiting taxaties op stichtingskosten en analyse nieuwe waarde in relatie tot uitkomst bezwaarafhandeling)?	Ja

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

15. Opmerkingen

In de gemeente Texel is het afgelopen jaar veel werk verricht door de daar al jaren werkende taxateur om een spoedige overdracht van de WOZ-werkzaamheden aan de gemeente Leeuwarden mogelijk te maken. De gehele herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 is nagenoeg afgerond. De objecten die wij hebben besproken, omdat zij opvielen bij de controles, waren veelal nog niet geheel afgerond in de waardering of er kon een goede verklaring voor worden gegeven. De uitdaging voor de nieuwe uitvoerder van de WOZ-werkzaamheden, de gemeente Leeuwarden is erin gelegen om de kennis van de taxateur en de diverse naast het model gebruikte bestanden te vertalen in het model van de gemeente Leeuwarden. Tijdens de vorige en deze controle op de herwaardering is een interim taxateur van de gemeente Leeuwarden mee geweest om kennis te vergaren van de Texelse werkwijze. Onze controle bestanden zijn na overleg met de gemeente Texel ter beschikking gesteld aan de gemeente Leeuwarden.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Texel

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 27 september 2017

Datum rapport: 9 oktober 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ coördinator,
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2017	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-9-2017	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid, na de gegeven verklaring van de taxateur, in orde. Naast de gegevens uit het reguliere bestand zijn er de Excel bestanden met bijvoorbeeld de kenmerken voor de categorie niet-woningen	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde De gemeente gebruikt eigen bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd. Uit het geleverde StufTAX bestand hebben wij dit niet kunnen vast stellen, maar wel na de gegeven toelichting door de taxateur	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd De gemeente gebruikt eigen bruikbaarheidscodes	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2017	SITUATIE	OORDEEL
januari 2016	gecontroleerd en goed bevonden.	
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Algemene afspraken	<p>Ik verzoek ik u nog de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site in te vullen, Afhankelijk van de resultaten zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017.</p> <p>In dit rapport zijn geen specifieke adressen van controles opgenomen. Wel is een bestand aan de gemeente ter beschikking gesteld waarin enkele opmerkingen van besproken adressen zijn weergegeven</p> <p>Bij de overdracht van werkzaamheden aan de gemeente Leeuwarden is het wenselijk om de in dit rapport geplaatste kanttekeningen bij de inrichting van het waarderingsmodel te bespreken alsmede de bestanden die worden gebruikt naast het model</p>	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	15
7. Courante niet-woningen.....	23
8. Incourante niet-woningen	30
9. Agrarische objecten.....	32

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

In de gemeente Texel is het afgelopen jaar veel werk verricht door de daar al jaren werkende taxateur om een spoedige overdracht van de WOZ werkzaamheden aan de gemeente Leeuwarden mogelijk te maken. De gehele herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 is nagenoeg afgerond. De objecten die wij hebben besproken, omdat zij opvielen bij de controles, waren veelal nog niet geheel afgerond in de waardering of er kon een goede verklaring voor worden gegeven. De uitdaging voor de nieuwe uitvoerder van de WOZ werkzaamheden, de gemeente Leeuwarden is erin gelegen om de kennis van de taxateur en de diverse naast het model gebruikte bestanden te vertalen in het model van de gemeente Leeuwarden. Tijdens de vorige en deze controle op de herwaardering is een interim taxateur van de gemeente Leeuwarden mee geweest om kennis te vergaren van de Texelse werkwijze. Onze controle bestanden zijn na overleg met de gemeente Texel ter beschikking gesteld aan de gemeente Leeuwarden.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	<p>De gemeente heeft een stof-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren,</p> <p>Vraagprijzen ontbreken, bruikbaarheids coderingen bij verkopen zijn anders in Texel en daardoor niet altijd juiste gegevens in het geleverde bestand. Incourant weinig gegevens in geleverde bestand en in afzonderlijk bestand is dit beschikbaar. De onderbouwingen van de taxatieverslagen woningen in het geleverde bestand corresponderen niet met de onderbouwingen welke straks op de taxatieverslagen komen.</p> <p>De KOUDV factoren voor de Courante Niet Woningen in het geleverde bestand zijn niet juist en hiervoor dient een afzonderlijk Excel bestand te worde geraadpleegd.</p> <p>Geen huurcijfers courante niet-woningen in bestand</p>

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
	De taxateur geeft aan dat de gegevens weliswaar door omstandigheden niet in het Stuf-TAX bestand zijn geleverd, maar dat alle vraagprijzen en huurcijfers zijn gecontroleerd. De Excel bestanden zijn beschikbaar.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	14-9-2017
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?	0,3%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	14-9-2017
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?	1,2%

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> •BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken •vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) •vergelijking met actuele luchtfoto's •vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) •controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) <p>Er zijn 2911 oudere verkoopcijfers vanaf 2012 gecontroleerd. Dit mede om te voldoen aan het onderzoek naar de objectkenmerken. De resultaten waren bijzonder goed.</p> <p>NB Desgevraagd wordt wel beaamd dat deze percentages (0,3% en 1,2%) weliswaar bijzonder goed zijn maar deze objecten zijn bij de analyse van het verkoopcijfer (met veelal vraagprijs advertentie) al in beeld geweest</p>
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Er is veel gecontroleerd maar niet altijd vastgelegd in record 25
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	2911 (zie hiervoor) oudere verkoopcijfers. Daarnaast nog de proces signalen
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	24,6% gecontroleerd (dit heeft alleen betrekking op de 2911 oudere verkopen, het werkelijke percentage is dus hoger) maar niet altijd vastgelegd in record soort 25
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Nee dit percentage ligt hoger maar door gebrek aan consistente registratie in record soort 25 niet aan te geven
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Onvermeld. Recordsoort 25 geeft ook geen uitsluitel namelijk niet altijd gebruikt voor de registratie
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	Onvermeld. Recordsoort 25 geeft ook geen uitsluitel namelijk niet altijd gebruikt voor de registratie
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Telling van het aantal fouten van de 2911 objecten (zie hiervoor)
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	2911
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Goede objectkenmerken Taxateur staat achter eindwaarde. Geeft wel aan dat zijn modelmatige waardering door een ander met de nodige achtergrond informatie toch te gebruiken is. In eventuele overdracht naar een andere uitvoerder is dit van belang
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Geen

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Op 14-9-2017 is een onderzoek verricht	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja per groep taxeren is het uitgangspunt
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	[naam] van de BAG doet dit. Daarbij maakt hij ook gebruik van luchtfoto's

VRAAG	SITUATIE
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Onbekend, WOZ-uitvoering binnenkort door gemeente Leeuwarden

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	8,41% telling vanuit geleverde bestand	Verbeterpunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	26,27% telling vanuit geleverde bestand	
Reactie gemeente	Klopt niet vanwege het niet registreren in recordsoort 25. In het vorige rapport staat vermeld dat dit al meerdere keren is aangekaart bij de leidinggevende. De gemeente geeft wel aan dat de KOUDV factoren er toch vrij goed in staan	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Geen echt goed vergelijk voor een beoordeling kunnen maken. Uit het Rapport OKT van vorig jaar is toen wel een kanttekening bij de vergunningsvrije en illegale bouw gemaakt waarvan de verwerking nog niet op een structurele wijze plaats vond. Er zijn destijds wel een aantal objecten onderzocht en de bevinding was toen dat er sprake was van acceptabele verschillen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	De gemeente geeft aan dat door de BAG/WOZ koppeling en de betrokkenheid van de BAG beheerder er juist vele vergunningsvrije bouw wel is geregistreerd. Het hoge percentage gekoppelde verblijfsobjecten/panden geeft daaraan voeding	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Veel differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	K=2 is voor gekozen bij de bij huurwoningen vandaar de grote differentiatie. Bij het analyseren en gebruiken van de gegevens van Texel zal de gemeente Leeuwarden hiermee rekening moeten houden. Er is afstemming tussen de taxateur van Texel en Leeuwarden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Het onderhoud komt in de score van bovengemiddeld aanmerkelijk meer voor dan onder gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Bij verkopen/verbouwing wordt dit in onderhoud tot uitdrukking gebracht. Ook bij de recreatiewoningen is het verschil in waarde veelal door een hogere score voor onderhoud verdisconteerd. Bij het analyseren en gebruiken van de gegevens van Texel zal de gemeente Leeuwarden hiermee rekening moeten houden. Er is afstemming tussen de taxateur van Texel en Leeuwarden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Wordt geen gebruik van gemaakt	Geen oordeel
Reactie gemeente	Geen rekenfactor	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Slechts 5,65% verschil en dit lijkt niet juist. Nooit echte actie op geweest Deze lage score is tijdens het vorige onderzoek (toen score 6,19%) ook aan de orde geweest	Verbeterpunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Nooit echte actie of nader onderzoek op geweest. Gemeente Leeuwarden moet hiermee wel aan de slag.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Geen echt goed vergelijk voor een beoordeling kunnen maken	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Van 10,54% van de oudere verkopen staat er een KOUDV factor op onder gemiddeld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De oudere verkopen zijn nu geactualiseerd (past binnen het onderzoek naar de 2911 oudere verkopen)	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In de jaren 2013 -2014 alles in pandig opgenomen en gemeten. Nadien de proces signalen verwerkt

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Velden zijn niet altijd gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Klopt maar wel bekend en in andere bestanden beschikbaar (zie hieronder)	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid, na de gegeven verklaring van de taxateur, in orde. Naast de gegevens uit het reguliere bestand zijn er de Excel bestanden met bijvoorbeeld de kenmerken	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	voor de categorie niet woningen	
Reactie gemeente	In eindwaarde wel verdisconteerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Externe taxateur [naam] heeft vele (ook oudere) bouwvergunningen geraadpleegd

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd, gegevens in aangeleverde bestand niet volledig	
Reactie gemeente	Taxateur [naam] doet het via Excel. Reproducieren onderdelen in GOUW niet te doen. Wel is er een taxatiekaart dat tevens taxatieverslag is. Tijdens vorig onderzoek is geconstateerd dat wel de taxatiewijzer geraadpleegd bij de waarderingen	Voldaan aan criteria

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Overgenomen van voormalige agrarische taxateur

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Mestkelders zijn in 33,33% niet aanwezig van agrarische objecten waarvan aannemelijk is dat deze wel aanwezig is.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Schapeboeten (geen mestkelder) kan daarvan de oorzaak zijn	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid, na de gegeven verklaring van de taxateur, in orde. Naast de gegevens uit het reguliere bestand zijn er de Excel bestanden (zoals van [naam])		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelingsprotocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Geen oordeel, namelijk ontbrekende gegevens in het geleverde bestand. Na toelichting taxateur akkoord	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	Ja	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Herinnering wordt verzonden bij wetenswaardigheden
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	In vorig rapport was vermeld: "Geen structuur in bijhouding. Wel tijdens proces signalen wordt veel in het veld nagelopen door de ter plaatse goed bekende taxateur." Tijdens deze inspectie is volgens de gemeente dit verbeterd ook omdat de 2911 oudere verkopen zijn geactualiseerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Vraagprijzen niet in geleverde bestand	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	Weliswaar niet in het bestand meegeleverd, maar hierover is gecommuniceerd en daarbij is er in Excel een lijst beschikbaar van alle vraagprijzen, WOZ waarden en andere wetenswaardigheden	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Vraagprijzen niet in geleverde bestand	
Reactie gemeente	Weliswaar niet in het bestand meegeleverd, maar hierover is gecommuniceerd en daarbij is er in Excel een lijst beschikbaar van alle vraagprijzen, WOZ waarden en andere wetenswaardigheden	Geen oordeel
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Ja maar wel aparte bruikbaarheidscodes.	
Reactie gemeente	De toegepaste afwijkende bruikbaarheidscodes worden wel met de gemeente Leeuwarden gecommuniceerd	Aandachtspunt

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juli 2017		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde De gemeente gebruikt eigen bruikbaarheidscodes		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2016 TOT 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	Vragenlijst nog invullen	4,3%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	Vragenlijst nog invullen	4,5%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	Vragenlijst nog invullen
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL o.b.v. bestandsanalyse
Ratio A	Nog niet ingevuld	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	Nog niet ingevuld	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	Nog niet ingevuld		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	Nog niet ingevuld	1,022	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	Nog niet ingevuld	0,977		
Ratio 1e helft 2017	Nog niet ingevuld	0,967		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*o.b.v. bestandsanalyse
Ratio flats, app.	Nog niet ingevuld	0,988	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	Nog niet ingevuld	1,028		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	Nog niet ingevuld	1,012		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	Nog niet ingevuld	1,007		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*o.b.v. bestandsanalyse
Ratio vrijstaand	Nog niet ingevuld	0,973		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelings- protocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Ja (ondanks een aantal ontbrekende gegevens in het geleverde bestand)	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee, maar gemeente met veel recreatiewoningen hetwelk een consistente modelwaarde bemoeilijkt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	20%
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Evenals vorig jaar niet goed na kunnen gaan in de voorbereiding vanwege het feit dat 69 verkoopcijfers nog op code 99 staan en er 144 ongeldige codes zijn gebruikt	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De gemeente gebruikt andere dan de gangbare coderingen en stemt dit straks af met de gemeente Leeuwarden. Alle verkoopcijfers zijn nagegaan en voor zover ze sterk afwijkend zijn is dit ook verklaard.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	6,42%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hiertoe behoren ook recreatiewoningen waarvan de verkopen grillig zijn	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	4,42%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hiertoe behoren ook recreatiewoningen waarvan de verkopen grillig zijn	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2,79%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen waarde schok, consistent eigen model	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	4,77%	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Geen waarde schok, consistent eigen model	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,01%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Daar zit slechts een gering verschil tussen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt gewerkt met groepen waarin de doorrekening van de verkoopcijfers plaats vindt	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebleken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Gebeurt ook niet	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in 98,8% tot gelijke waarden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	In orde maar wel op basis van inhoud. Straks (landelijk) naar oppervlakte.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Aantal besproken. Soms terras aangeduid met code 2030. Deze objecten zijn uit de Stuf-Viewer te herleiden. Er zijn vele grondstaffels en waarderings (afstand tot het strand et cetera).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Leeuwarden is hiervan op de hoogte en gaat hiermee aan de slag	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Volgens scoretabel
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Handmatig door de taxateur. Door het werken met groepen zijn de verkoopcijfers uit de eigen groep veelal gemakkelijk te traceren en dit zijn nagenoeg altijd ook de beste onderbouwingen
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelings-protocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Ja (ondanks een aantal ontbrekende en afwijkende gegevens in het geleverde bestand)	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Verzenden van inlichtingenformulieren en vraagprijzen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Verkoopakte raadpleging en bezoeken
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Advertenties en inlichtingenformulieren
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Advertenties

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Nauwelijks leegstand
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Niet besproken

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In A1 et cetera
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Telkens toetsen en bijsturen
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Ja, alle mogelijke marktinformatie wordt verzameld en geanalyseerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Actief op zoek naar marktinformatie	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2017		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelings-protocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Ja (ondanks een aantal ontbrekende en afwijkende gegevens in het geleverde bestand)	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	O.b.v. logische waarde gebieden
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waarde gebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, •de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Er wordt eerst gekeken naar transacties en als deze er onvoldoende mate zijn dan vindt de onderbouwing plaats met de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value in samenspraak met externe taxateur, die al jaren op Texel taxeert
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja in afzonderlijk Excel bestand
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	N.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Niet kunnen doen in de voorbereiding namelijk geen vraagprijzen in bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Heeft alle vraagprijzen wel verzameld en vergeleken. Excel bestanden zijn beschikbaar	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Vanwege de afwijkende coderingen niet in de voorbereiding kunnen doen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Heeft alle verkoopprijzen wel verzameld en vergeleken. Excel bestanden zijn beschikbaar	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers in bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Heeft alle huurcijfers wel verzameld en vergeleken. Excel bestanden zijn beschikbaar	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Stijging meer dan 5% is 10,20% van de objecten. Daling meer dan 5% is 1,47% van de objecten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Geldt voor 3,19% van de objecten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	In orde na toelichting taxateur	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Met de geleverde gegevens in het bestand lijkt dit niet logisch. Nagegaan en besproken	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	winkels.	
Reactie gemeente	Uitleg gegeven door de taxateur en het is wel logisch, alleen de KOUDV factoren zijn geen rekenfactoren in het geleverde bestand	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2016 TOT 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	Vragenlijst nog niet ingevuld	0,0%
Waardeontwikkeling kantoren	Vragenlijst nog niet ingevuld	-0,5%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	Vragenlijst nog niet ingevuld	-0,7%
Waardeontwikkeling winkels	Vragenlijst nog niet ingevuld	2,3%
Waardeontwikkeling horeca	Vragenlijst nog niet ingevuld	-0,4%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelings-protocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Ja (ondanks een aantal ontbrekende en afwijkende gegevens in het geleverde bestand)	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2016 TOT 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	Vragenlijst nog niet ingevuld
Waardeontwikkeling ander incurant	Vragenlijst nog niet ingevuld

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Externe taxateur [naam] heeft vele bouwvergunningen geraadpleegd
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken, taxateur niet aanwezig
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Niet in geleverde bestand aanwezig	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Externe taxateur [naam] heeft dit wel in voor de gemeente beschikbare bestand geleverd en wel zodanig dat dit ook kan dienen als taxatieverslag.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Is gebeurd maar niet in geleverde bestand te herleiden. Er is naar alle waarschijnlijkheid niet altijd gekozen voor het midden van de bandbreedte, gelet op e ambachtelijke benadering	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Afstemming met gemeente Leeuwarden zal plaats hebben	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Stijging met meer dan 5% is 40,77% van de objecten. Daling met meer dan 5% is 2,48% van de objecten.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Betreft 22,52% van de objecten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Veelal trafo's	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is

uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling agrarische objecten is aantoonbaar uitgevoerd.	Ja (beoordelings-protocollen worden ingevuld)	Voldaan aan criteria
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is.	Ja	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	Ja (ondanks een aantal ontbrekende en afwijkende gegevens in het geleverde bestand)	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2016 TOT 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	Vragenlijst nog niet ingevuld	-0,85%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Overgenomen van voormalige agrarische taxateur
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet besproken
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Natuurschoonwet
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Niet aanwezig in het geleverde bestand	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zijn wel toegepast. Wordt gecommuniceerd met gemeente Leeuwarden	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Daling groter dan 5% is 5,77% van de agrarische objecten Stijging >5% is 6,41% van de agrarische objecten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Geldt voor slechts 1 object	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Tholen	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	7 december 2015	
Datum rapport:	2 februari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Teamleider Waarderen
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlind plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Nog niet alle controles zijn uitgevoerd. Deze worden nog uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	De gemeente had de vragenlijst kwaliteit taxaties ten tijde van de inspectie nog niet ingevuld, zodat wij geen inzicht hebben in de voortgang van de kwaliteitscontroles	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	We verwachten dat u voor de volgende herwaardering een plan van aanpak heeft opgesteld hoe u de objectkenmerken gaat optimaliseren dan wel actueel houdt. Daarnaast verwachten wij dat u ook invulling geeft aan dit plan.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles woningen	De eindcontroles uit 4woz moeten nog worden uitgevoerd. Daarnaast verwachten we dat er in ieder geval nog de volgende kwaliteitscontroles worden uitgevoerd: - de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen; - een extra controle naar de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen (o.a. tussen verkochte identieke en niet verkochte identieke woningen)	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	Ik verzoek u, nadat u minimaal 90% van de woningen en niet-woningen heeft gecontroleerd, de resultaten van uw kwaliteitscontroles aan ons aan te leveren via de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepieldatum 1 januari 2015. Houdt u hierbij wel rekening met een terugkoppelingstermijn van maximaal twee weken.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
2. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
4. Resultaten controle objectkenmerken	6
5. Woningen	11
6. Courante niet-woningen.....	19
7. Incourante niet-woningen	24
8. Agrarische objecten.....	27
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	30

2. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, verwachten we dat dit in ieder geval gebeurt voor de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	Niet bekend
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Nog niet uitgevoerd
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?	Niet bekend
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	In de controlerecords
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	969
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	7,3%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Onbekend
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	3214
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	24,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit is tot op heden nog niet gebeurd. Er is wel al een start gemaakt maar dit project is stilgelegd omdat er andere prioriteiten zijn gesteld.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd. De taxateur bepaald dit in principe zelf en daarmee is dat verschillend per gemeente.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door problemen met de aanbieder van luchtfoto's is dat tot op heden nog niet op een structurele wijze gebeurd.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Deels

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Er is nog geen plan van aanpak aanwezig.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	7,3% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	24,3% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Sabewa is pas het laatste jaar begonnen met het systematisch vastleggen van uitgevoerde controles van objectkenmerken.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	De primaire kenmerken lijken goed overeen te komen met de werkelijkheid. Uit de (beperkte) deelwaarneming komen geen grote verschillen naar voren.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet van toepassing	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Bij 10,6% (1170 van de 10,986) van de WOZ-objecten wijkt de kwaliteit af van gemiddeld.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Bij 7,7% (846 van de 10,986) van de WOZ-objecten wijkt de onderhoudstoestand af van	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	gemiddeld.	
Reactie gemeente	Geen verklaring. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 25% ondergemiddeld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Vraagprijzen worden gebruikt om de secundaire kenmerken aan te passen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	Bij circa 15% is de "kwaliteit" of "onderhoudstoestand" ondergemiddeld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld. Ligging A1-A9? Navragen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt er geen verdere actie op ondernomen.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden dan in de marktanalyse verwerkt
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	58 van het totale aantal vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 12%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	75 van het totale aantal vraagprijzen WOZ > VP = 15%	Voldaan aan criteria*
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

* Tijdens de deelwaarneming kon de taxateur de meeste verschillen verklaren.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	-%	-0,22%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	-%	+0,66%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	-
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,88%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	-

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	-	1,015	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,004		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	-	1,019	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	-	1,018		
Ratio 1e helft 2015	-	1,009		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	-	1,002	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	-		Geen oordeel
Ratio eengezins.	-	1,034		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,005		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio vrijstaand	-	1,006		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Dit gebeurt niet
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Geen
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Ja</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Bij 6,5% van de bruikbare verkoopcijfers uit 2014 en 2015 is er sprake van een afwijkende ratio.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5,7% van de WOZ-objecten daalt meer dan 5% dan de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	5,7% van de WOZ-objecten stijgt meer 5% dan de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verschillen zijn meestal herleidbaar tot verschillen in de objectkenmerken (zie opmerking hieronder)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Verschillen in secundaire kenmerken zijn meestal herleidbaar tot een signaal (advertentie of een opname ter plaatse). Doordat een werkinstructie voor het registreren van secundaire kenmerken ontbreekt, worden deze kenmerken nog niet objectief geregistreerd. Soms gebruikt de taxateur de secundaire kenmerken om de waarde aan te laten sluiten op de transactie (verkoopcijfer/vraagprijs). Dit neigt naar <u>niet-bewuste</u> manipulatie.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit gebeurt niet	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in circa 5% tot ongelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet beoordeeld	Niet gecontroleerd

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	Niet beoordeeld	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden groepsgewijs nagelopen
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Bijna alle onderbouwingen worden aangepast (70% a 80%)

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Meer dan 60% van alle woningen hebben een score van 9 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling kantoren	-	-1,75%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-	-1,70%
Waardeontwikkeling winkels	-	-3,39%
Waardeontwikkeling horeca	-	-1,48%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles

zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebepaling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is gebaseerd op basis van een oude groepsindeling. Hierbij rekening houdend met de locatie en het gebruik.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van de secundaire objectkenmerken door het pakket
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	8 van de 23 vraagprijzen sluiten aan. De rest niet!	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze worden nog nagelopen	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopprijzen	Taxaties sluiten goed aan op de bruikbare verkopen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	(30)	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Taxaties sluiten goed aan op de bruikbare huurcijfers	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Niet beoordeeld	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Logische opbouw en spreiding. Wel een aantal uitschieters. Deze bespreken	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

7. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante objecten	-0,38%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet anders dan de woningen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Veel afschrijvingen. Deelwaarneming noodzakelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De afschrijving is gebaseerd op de daadwerkelijke situatie. Dit bleek ook uit de deelwaarneming	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,6% en stijgers 4,5% meer dan 5% van gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen		De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

8. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-	-1,69%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet anders dan bij de woningen
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen, er is binnen deze gemeente geen problematiek die het gebruiken van extra overzichten noodzakelijk maakt.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Nee
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	-

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 2,6% en stijgers 4,5% meer dan 5% van gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verklaard door aanbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verklaard door aanbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Kwaliteit en voorzieningen staan op "2"
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De gemeente heeft dit verkoopcijfer nog niet gezien. Het zit nog wel in het werkproces.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er zit bij de gemeente wel een oude waarde in het bestand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verschil is door de gemeente verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Nu wel onderbouwingen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Toeval dat de waarde oud gelijk is aan de waarde nieuw, afronding
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde moet omhoog
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Renovatie plaatsgevonden, dat verklaart de waardestijging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de taxatieopbouw aannemelijk is.
TOELICHTING	Codering mogelijk onjuist
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken aangepast
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarde aangepast nadat bestand is geleverd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarde aangepast nadat bestand is geleverd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschil in grond en grootte aanbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschil in grond en grootte aanbouw
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	In de registratie staat dat het verkoopcijfer "onverklaarbaar laag" is
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Verklaard door gemeente, woning in 1970 gebouwd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschil verklaard
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschil verklaard
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrecht

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 15 december 2016

Datum rapport: 9 januari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Manager waardebepaling
	[naam]	Adviseur BGHU
	[naam]	Coördinator waardebepaling
[naam]	Applicatiebeheerder	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2015	Aandachtspunt (langer dan een jaar geleden)
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We verwachten dat u daar waar nodig met name de secundaire kenmerken optimaliseert	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u de objecten die nog geblokkeerd zijn als gevolg van uw kwaliteitscontroles zo spoedig mogelijk extra controleert en daar waar nodig aanpast zodat deze tijdig worden beschikt. Daarnaast verwachten we dat u de door ons gesignaleerde problematiek ten aanzien van de registratie van het onderdeel grond uitzoekt en daar nodig corrigeert.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat aandacht wordt besteed aan de onderlinge waardeverhoudingen. Geconstateerd is dat er regelmatige kleine verschillen zijn aangebracht in de huurwaarde of kapitalisatiefactoren, waardoor kleine verschillen in de WOZ-waarden ontstaan bij vergelijkbare objecten die niet kunnen worden verklaard.	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
4. Resultaten controle objectkenmerken	6
5. Woningen	13
6. Courante niet-woningen.....	23
7. Incourante niet-woningen.....	30
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	34
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	44

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2015
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?	5%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2015
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?	5%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - vooroverleg woningbouwverenigingen - inlichtingenformulieren
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel) - sql-scripts - WMS-procedures
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	18533
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	10,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	92002
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	53,4%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek inclusief conclusies en maatregelen zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft is nog niet uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2015	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Aan de hand van een plan dat voor geheel BGHU geldt

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	9% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	31% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles zijn geregistreerd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Onze scripts zijn op dit moment zo ingericht dat we een vergelijking maken tussen de inhoud op iWOZ en de inhoud in de WOZ-administratie (90% van de gemeenten waardeert nog op basis van bruto-inhoud). Heeft u een onderzoek waaruit blijkt dat de oppervlakte in de WOZ-administratie een goede weergave is van de straatwerkelijkheid?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Nee. Er is wel veel aandacht voor het bijhouden van de objectkenmerken. Hiervoor zijn onder andere ipads aangeschaft	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van heel veel differentiatie. Wat is gemiddeld 3 of 4?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is een registratie uit het verleden. Dit moet nog eens worden hersteld.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van heel veel differentiatie. Wat is gemiddeld 3 of 4?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is een registratie uit het verleden. Dit moet nog eens worden hersteld.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Het lijkt er op dat de huurwoningen standaard een 2 hebben. Klopt dat?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ja	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er zitten geen subjectgegevens in bestand. Is er e laatste periode extra aandacht besteed aan risico-groepen / objecten?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier heeft BGHU een actie op ondernomen. De resultaten hiervan moeten echter nog wel verwerkt worden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 52% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze controle moet nog ten dele worden uitgevoerd	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 14% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	Dit is een aandachtspunt	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op enkele incidentele gevallen na is sprake van een volledige vulling van de primaire kenmerken. Op basis van een steekproef worden geen opvallende afwijkingen in de juistheid van de kenmerken gesignaleerd. Wel wordt er bij 260 woningen een onjuiste gebruikscade gehanteerd..	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Secundaire kenmerken zijn bij veel objecten niet, of niet volledig gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken worden vooral bij bezwaar en beroep en bij bouwmutaties gecontroleerd. Er is geen plan voor het systematisch bijhouden van de objectkenmerken.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconstateerd dat -vrijwel- alle primaire kenmerken zijn gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 28,46% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP. Dit is wel veel. Zeker in Utrecht.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog voor een belangrijk deel worden uitgevoerd. Zo bleek ook uit het onderzoek. Er stonden nog relatief veel objecten uit de deelwaarneming op de controlelijsten.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 9% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog voor een belangrijk deel worden uitgevoerd. Zo bleek ook uit het onderzoek. Er stonden nog relatief veel objecten uit de deelwaarneming op de controlelijsten.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	4,5%	8,3%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,0%	10,1%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,5%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,8%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	0,97	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	0,98		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.030	0,999	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.000	0,961		
Ratio 1e helft 2016	0.980	0,946		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.990	0,973	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	0,952		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.010	0,975		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0.990	0,964		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.990	0,954		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;

- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zijn in zijn algemeenheid laag. Hoe gaat BGHU om met verbouwingen na aankoop? Inlichtingenformulieren controleren	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze worden in principe in de waarde verdisconteerd. Er staan nog een aantal verkochte objecten in onderzoek. Dit zou de reden kunnen zijn	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Relatief weinig afwijkingen bij bruikbare verkopen, maar wel veel afwijkingen bij nog niet gescreende verkopen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Zie boven. De nog niet gescreende verkopen moeten nog in de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	kwaliteitscontroles worden betrokken	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Relatief weinig afwijkingen bij bruikbare verkopen, maar wel veel afwijkingen bij nog niet gescreende verkopen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Zie boven. De nog niet gescreende verkopen moeten nog in de kwaliteitscontroles worden betrokken	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	42% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is wel erg veel. Heeft u een verklaring daarvoor? Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is dit jaar voor de eerste keer volledig volgens de nieuwe methode gewaardeerd. Hierdoor hebben er behoorlijk wat waardewisselingen plaatsgevonden.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	25% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit is wel erg veel. Heeft u een verklaring daarvoor? Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is dit jaar voor de eerste keer volledig volgens de nieuwe methode gewaardeerd. Hierdoor hebben er behoorlijk wat waardewisselingen plaatsgevonden.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	19% van de objecten blijft in waarde gelijk. Klopt dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee dit zijn waarschijnlijk voor een groot deel de objecten die nog extra moeten worden gecontroleerd	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Op basis van de bestandsanalyse hebben we nog geen conclusie kunnen trekken. Een deelwaarneming is	Nog geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	noodzakelijk	
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Op basis van de bestandsanalyse hebben we nog geen conclusie kunnen trekken. Een deelwaarneming is noodzakelijk	Nog geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze bepaald. Er zijn nog wel relatief veel onderdelen grond niet gewaardeerd (9%) en vaak is er een verschil in het onderdeel grond en de toegekende oppervlakte (11%). Klopt dit?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tijdens het bezoek bleek dat dit inderdaad niet goed was. BGHU is er mee aan de slag gegaan.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden op basis van een puntentelling bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden gecontroleerd. Met name bij sterke stijgingen of dalingen
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	12749
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	7185
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	20-6-2012 t/m 15-6-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	3758
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	2327
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	5598

VRAAG	SITUATIE
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	138237

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Ruim 86% van de woningen heeft een onderbouwing van 9 uit 12 of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Naast de informatie uit Kadaster wordt deze informatie vooral met behulp van inlichtingenformulieren achterhaald.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Met name met behulp van iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Met name met behulp van iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Deels
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten uit de PMA zijn vastgelegd in Excelbestanden en in het taxatiepakket.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Nieuwe huurgegevens kunnen leiden tot een aanpassing van de kengetallen per categorie, groep, of waardegebied.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	1100 van de 2100 transacties moet nog worden geanalyseerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De voortgang van de PMA is meer van uit het bestand blijkt.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghurprijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	de groepen zijn ingedeeld op basis van de categorie, ligging en waardegebied.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Nee
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	In zeer veel gevallen is sprake van WOZ-waarden die sterk afwijken van de vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn slechts 80 transacties als bruikbaar beoordeeld. Daarvan heeft 10% van de objecten een ratio groter dan 1,05. ongeveer de helft heeft een ratio kleiner dan 0,85.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	25% van de als bruikbaar beoordeelde transacties heeft een ratio groter dan 1,05. 20% heeft een ratio kleiner van 0,85.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Bij 4% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 7,3% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	35% van de objecten blijft gelijk in waarde.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	25% van de als bruikbaar beoordeelde transacties heeft een ratio groter dan 1,05. 20% heeft een ratio kleiner van 0,85.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding van de huurwaarden per m ² . Bij enkele grote winkellocaties is echter wel sprake van een zeer grote spreiding. Deze zullen tijdens de deelwaarneming worden besproken.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-3,0%	-2,6%
Waardeontwikkeling kantoren	-3,5%	-5,6%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,2%	-1,3%
Waardeontwikkeling winkels	-2,1%	-1,4%
Waardeontwikkeling horeca	-1,6%	-0,3%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

7. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-3,3%
Waardeontwikkeling ander incurant	-3,3%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken worden vooral bij bezwaar en beroep en bij bouwmutaties gecontroleerd. Er is geen plan voor het systematisch bijhouden van de objectkenmerken.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt in het midden van de bandbreedte getaxeerd.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bij slechts enkele objecten wordt een correctie voor functionele veroudering kleiner van 0,8 toegepast.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met TIOX. Op basis van een steekproef wordt geconstateerd dat over het algemeen bij de kengetallen uit de taxatiewijzers wordt aangesloten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van een steekproef wordt geconstateerd dat over het algemeen bij de kengetallen uit de taxatiewijzers wordt aangesloten	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Bij 3% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar beneden afwijkt ten opzichte van het gemiddelde. Bij 6,1% van de objecten is sprake van een waardeontwikkeling die meer dan 5%punt naar boven afwijkt ten opzichte van het gemiddelde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillende groepen
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillende groepen
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillende groepen
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Verschillende groepen
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend waarom verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend waarom verschil.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Handmatig aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 233.000. Nieuwe waarde wordt onderbouwd door transacties.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde inmiddels 822.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is inmiddels geconstateerd maar nog niet verwerkt.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Verkocht voor 450.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 1B, 1A, 1C en 1D]. Er is sprake van kleine verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren die niet kunnen worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Ten opzichte van het huurnummer is het object hoog gewaardeerd. In vergelijking met overige objecten is de huurwaarde reëel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Objectkenmerken goed. De huurwaarde is, kijkend naar het marktgegeven hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 2A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 2A en 2B]. Het verschil in huurwaarde en kapitalisatiefactor kan worden verklaard doordat één van beide objecten op een verdieping gelegen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde is laag ten opzichte van de vraagprijs. Vraagprijs is echter aan de hoge kant en is inclusief inventaris en gereedschappen e.d. De objectkenmerken zijn correct.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 3A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 3A en 3B]. Er is geen directe verklaring voor de verschillen in huurwaarden en kapitalisatiefactoren.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een onwaarschijnlijk hoge kapitalisatiefactor bij één onderdeel. Dit berust op een tikfout.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 4B, 4C en 4A]]. Het object op [adres 4A] was in mindere staat, en is verkocht.

ADRES	[adres 4A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 4B, 4C en 4A]]. Het object op [adres 4A] was in mindere staat, en is verkocht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 5A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 5A] en [5B]. Het object op nummer [5A] bestaat feitelijk uit een bedrijfsruimte. In vergelijking met de verkoopprijs is het object hoog gewaardeerd. Dit verkoopcijfer is nog niet geanalyseerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 5B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met [adres 5B] is sprake van een hoge huurwaarde, kijkend naar de kapitalisatiefactor. Huurcontract voor € 21,- per meter betreft kortlopend contract.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres 6A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten aan de [adres 6A] en [6B]. Er zijn kleine verschillen in huurwaarde en kapitalisatiefactoren die niet direct kunnen worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde is erg laag, maar dit kan worden verklaard omdat feitelijk sprake is van een opslagruimte in plaats van een winkel.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde is erg laag, maar dit kan worden verklaard omdat feitelijk sprake is van een opslagruimte in plaats van een winkel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde is erg laag, maar dit kan worden verklaard omdat feitelijk sprake is van een opslagruimte in plaats van een winkel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	296000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is beoordeeld of bij de taxatie aangesloten is bij de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn niet bekend.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de resultaten uit de bezwaarafhandeling juist zijn verwerkt.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering is terug naar 1 gezet.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering kan worden onderbouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De renovatie is niet in de waardering meegenomen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Twee van de drie verenigingen zijn vertrokken, waardoor sprake is van een overcapaciteit.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering kan niet direct worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Ondergrond is opgenomen in een ander WOZ-object. Afbakening feitelijk niet correct.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stichtingskosten zijn bekend en gebruikt in de opbouw en controle van de taxatie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Utrechtse Heuvelrug

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 2 april 2015

Datum rapport: 18 mei 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Adviseur WOZ
	[naam]	Externe taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	ORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente goed verloopt.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de toekomstige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;

- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	oordeel
	Verzenddatum: 22-2-2015	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 635 van de 23495 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 2,7 van de objecten een beschikking moet worden verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	oordeel
Aantal ontvangen bezwaarschriften	520	
Aantal objecten onder bezwaar:	827	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,5	
Voortgang bezwaarafhandeling	Geplande afhandeling voor 1 juli 2015	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	678	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	47,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,4%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	19	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	5	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	6,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	4,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen beroepschriften	44	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	oktober 2014	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	oktober 2014	
Vastlegging controles	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-5,0%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-3,0%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m februari 2015 / februari 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	0,3%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-6,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2014	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De gemeente is bezig de functionele afschrijving voor de incurante objecten opnieuw te bepalen	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij zullen de volgende inspectie extra aandacht besteden aan de juistheid en volledigheid van de functionele afschrijving.	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	9
5. Beheer WOZ-administratie	9
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	10
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	11
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	14
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	15
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	16
11. Verwerking bouwmutaties	19
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	20
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	27
15. Gecontroleerde objecten	30

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 19-9-2013 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de bijhouding, kwaliteit en onderzoek van de objectkenmerken in de WOZ-administratie moet verbeterd worden.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerkencontrole door belanghebbende door vragenlijst (internet) heeft plaatsgevonden;
- alle agrarische courante niet woningen zijn opnieuw gecontroleerd in het veld;
- daarnaast nog 6500 woningen gecontroleerd (waarvan er ca 500 nog geleverd moeten worden). Controle door Legitiem die ook de hondencontrole (6500 adressen) loopt. Controle behelst aanwezigheid van bijgebouwen en controle KOUDV factoren. Scoringslijst Legitiem ingezien. Nu 1 keer in de 3 jaar worden alle woningen nagelopen door Legitiem.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	23940
Systeem WOZ-administratie	PinkRocade CiVision
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	4value (4woz)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	4 value (4WOZ 2.0)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	4 value

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	15865	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	22860	22-2-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	23495	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	2,7%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	635	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 22-2-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 635 van de 23495 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 2,7 van de objecten een beschikking moet worden verzonden		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	TOTAAL		
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	520		
Percentage bezwaarschriften:	3,3%		
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	22860		
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Ja		
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	217 woning stichting		
Percentage objecten onder bezwaar:	3,5%		
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	54,6%		
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	1 juli 2015		

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	731	96	827
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	75	4	79
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	284	0	284

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Geplande afhandeling 1 juni 2015	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95%

van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	N.v.t.	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	3,5%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	678
Percentage objecten onder bezwaar:	3,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			678
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*			322
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code			325

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
	status beschikking = 12)*			
-	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)			0
-	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)			0
	Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)			31
-	Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
-	Ambtshalve verminderd	43	2	45
-	Waarde verhoogd	32	33	65
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			47,9%
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			1,4%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf				54

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	1,4%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:				19
Aantal nog af te handelen beroepschriften:				5

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	6,5%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	1054
Percentage objecten onder bezwaar:	4,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	44	0	44
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	WOZ waarde was te laag als grief.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	In intern overleg waarbij goed gekeken is naar nesten van bezwaarschriften.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Er is 1 homogene groep aangepast. Overige kenmerken door de bank genomen van voldoende kwaliteit
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de

bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Publicaties en geëntameerd te bellen. Spreekuur aan de balie via internet kon een afspraak worden gemaakt. T.o.v. vorig jaar minder baliebezoek.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	30
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	20%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven. Gemeente overweegt nu het aantal bezwaarschriften meevalt om dit jaar toch meer inpendig te bezoeken.
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	90%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een inpendige opname afgehandeld?	10%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	87% maar nu volop mee bezig om de 95% weer te halen.
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Tool aanwezig voorzien van koppelingsrapport. iNUP tool ook toegepast.
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	81,67%
Welk percentage panden is gekoppeld?	79,85%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	86,63%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	Voor 1 juli 2015
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Eerst de adressen dan deelobjecten en pas deze exercitie
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Eerst de andere BAG/WOZ koppelingen worden gereed gemaakt.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	De koppeling tussen de verblijfsobjecten, panden en de WOZ-deelobjecten is nog onvoldoende	> 90% gekoppeld	Aandachtspunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m december 2014	Alle bouwvergunningen verwerken t/m januari 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	oktober 2014
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?	Nog niet geteld

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	oktober 2014
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?	Nog niet geteld
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) • controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project • (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerkencontrole door belanghebbende door vragenlijst (internet). <p>NB Alle agrarische courante niet woningen zijn opnieuw gecontroleerd in het veld. Daarnaast nog 6500 woningen, waarvan er ca 500 nog geleverd moeten worden. Controle door Legitiem die ook de hondencontrole (6500 adressen) loopt. Controle behelst aanwezigheid van bijgebouwen en controle KOUIDV factoren. Scoringslijst Legitiem ingezien.</p> <p>Nu 1 keer in de 3 jaar worden alle woningen nagelopen door Legitiem.</p>
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	9596
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	40,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	18197
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	76,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Excel lijst Legitiem en eigen steekproef
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	6500 op lijst
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Aantal wijzigingen moet nog in beeld komen (telling lijst Legitiem) en daarna conclusie en evt. maatregelen
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Zie hierboven

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	oktober 2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	oktober 2014	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfotodetectie. en Legitiem heeft alle objectkenmerken bij zich tijdens de hondencontrole. Elk jaar 1/3 van het bestand
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Deels
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objekten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Elk jaar wordt 1/3 van het bestand gecontroleerd

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m februari 2015 / februari 2015	t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2014	t/m september 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Herinnering
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Wordt bewaakt
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	5%
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	62
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee wordt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	4value (4woz)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Nee
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Waarde gebied, liggingscode, grondstapels
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Door het toekennen van een rapportcijfer. Met alle KOUDV factoren wordt gerekend
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	L-1, 10% kavelwaarde K-1, 5% waarde opstal
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	N.v.t.
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	N.v.t.
Met welke frequentie?	N.v.t.
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Op gecontroleerd tijdens de herwaardering
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2014	t/m september 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m december 2014		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	NB Als eigenaar een bezwaarschrift indient voor leegstand (belanghebbende wordt daarvoor aangeslagen) dan wordt direct gevraagd om het nieuwe huurcontract.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Verkoopcijfer gedeeld door huurwaarde en/of Taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	4 value (4WOZ 2.0)
Wie richt dit model in?	4 value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Extra controle functionele afschrijving. Contact geweest met afdeling Onderwijs.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De gemeente is bezig de functionele afschrijving voor de incurante objecten opnieuw te bepalen	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

15. Gecontroleerde objecten

15.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrond
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Slechts 1 van de 3 percelen gekocht. Abusievelijk 2 percelen (602m2) te veel in de taxatie begrepen.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Na raadpleging akte geconstateerd dat belanghebbende gelijk heeft.
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	De 2 percelen die los zijn gekomen van het verkochte object zijn nu wel in de administratie begrepen als ongebouwd.
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Geen

Object onder bezwaar: [adres]	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrond
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Braakliggend naast gelegen terrein. Al jaren zo nu van ligging=3 naar 2 gebracht
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Ter plaatse genoegzaam bekend.
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	N,,v.t.
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Geen

15.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

[adres]	WOZ	iWOZ/Funda	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 499.000 k.k. WOZ waarde [waarde]/		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1917	1917	Onbekend
INHOUD / OPPERVLAKTE	600 m ³	600 m ³ /198 m ²	Onbekend
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ/Funda	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs (maar op erfpachtgrond) is 150.000 k.k.. WOZ 194000		
SOORTOBJECT	1141	Hoekwoning	
BOUWJAAR	1954	1954	1954
INHOUD / OPPERVLAKTE	238m ³	240 m ³ /70 m ²	90 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 319.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1121	Halfvrijstaande woning	
BOUWJAAR	1890	1890	1976
INHOUD / OPPERVLAKTE	198+189+30 m ³	540 m ³ /140 m ²	136 m ²
LIGGING	Ondergemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Bouwjaar BAG onjuist. Makelaar inhoud m3 te hoog. Ondergemiddeld ligging is juist. Afhankelijk referentiekader die gemeente heeft toegepast is de beoordeling gemiddeld. WOZ waarde 291000 correspondeert met vraagprijs.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 245.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1122	2-onder-1-kapwoning	

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BOUWJAAR	1939	1960	1939
INHOUD / OPPERVLAKTE	246+24 m ³	347 m ³ /108 m ²	90 m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	BAG en WOZ bouwjaar (begrijpelijk) fout. Inhoud makelaar fout.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 4.100.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1955	1966	1966
INHOUD / OPPERVLAKTE	1575+575 m ³	2.180 m ³ /580 m ²	769 m ²
LIGGING	Bovengemiddeld	bovengemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	WOZ waarde 1171000. Is NSW landgoed!
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

[adres]	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Vraagprijs 1.195.000 k.k.		
SOORTOBJECT	1111	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1925	1934	1933
INHOUD / OPPERVLAKTE	1270+145	1.544 m ³ /405 m ²	468 m ²
LIGGING	Bovengemiddeld	bovengemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	WOZ [waarde] correspondeert. Bovengemiddeld afhankelijk van referentiekader.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

VRAAG	SITUATIE
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrechtse Heuvelrug

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 17 november 2015

Datum rapport: 4 december 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Adviseur WOZ
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur/Jurist (4Value)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2015	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat" staat	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Woningen	12
7. Courante niet-woningen.....	19
8. Agrarische objecten.....	24
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	27
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	34

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

De gemeente Utrechtse Heuvelrug besteedt veel aandacht aan de correcte registratie van de objectkenmerken. Een extern bureau controleert jaarlijks een selectie van woningen. Tijdens de inspectie is samen met de gemeente een deelwaarneming gedaan, waarbij de geregistreerde kenmerken vergeleken zijn met de daadwerkelijke situatie. Het resultaat van de deelwaarneming is beneden gemiddeld. Vanuit hetgeen de gemeente heeft ingezet op deze controles, is dit op z'n minst opvallend. We zouden immers een andere uitkomst verwachten. De deelwaarneming betreft een beperkt aantal objecten, echter het is verstandig hier nog eens goed naar te kijken. Zijn de instructies goed vastgelegd wanneer een woning afwijkt van gemiddeld? Of, is de meting van de inhoud van de woning éénduidig? Enzovoort.

De incurante WOZ-objecten (met uitzondering van de trafo's en hoogspanningsmasten) zijn nog niet gewaardeerd. Er vindt nog een controle plaats, waarna de waardering plaats zal vinden. De norm van 90% gereed en gecontroleerd is ruimschoots gehaald.

De gecontroleerde courante niet-woningen tijdens de inspectie zijn vanwege een technisch mankement niet in dit rapport terecht gekomen. De geselecteerde objecten zijn nog wel beschikbaar en desgewenst op te vragen bij de Waarderingskamer.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteedt. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2015
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?	5%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2015
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?	10%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Naast de reguliere controle vanuit de werkprocessen, vindt een veldcontrole plaats door een extern bureau.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) en memovelden in de administratie.
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	5104
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	21,1%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	-
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	15328
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	63,5%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Deels
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Naar aanleiding van een eerder uitgevoerd onderzoek is besloten een grootschalige veldcontrole uit te voeren.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet gevraagd.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De conclusie was dat een veldcontrole nodig is.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Het jaarlijks uitvoeren van een veldcontrole naast de reguliere werkprocessen.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2015	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat " staat	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja, waar mogelijk.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja, waar van toepassing.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja, waar mogelijk.
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja, waar van toepassing.
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet gevraagd.
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet besproken
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
<p>Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?</p> <p>Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?</p>	Er vindt een jaarlijkse veldcontrole plaats, waarbij minimaal 20% van het bestand wordt gecontroleerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	21 %	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	54 %	
Reactie gemeente	Jaarlijks wordt een deel van de gemeente door een extern bureau gecontroleerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	op de juiste registratie van de kenmerken.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	De primaire kenmerken zijn getoetst door een deelwaarneming uit te voeren. De Waarderingskamer selecteert een aantal woningen en vergelijkt de geregistreerde kenmerken met de daadwerkelijke situatie. Ondanks de veldcontrole, welke wordt uitgevoerd is de score op de deelwaarneming niet goed. Er zijn teveel afwijkingen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een extern bureau is ingeschakeld om de kenmerkenregistratie in het veld te doen.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	ja (17,25%)	
Reactie gemeente	Aangegeven wordt dat het lastig blijft om deze indicatoren goed vast te leggen.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	ja (14,74%)	
Reactie gemeente	Aangegeven wordt dat het lastig blijft om deze indicatoren goed vast te leggen.	Voldaan aan criteria
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	12% (kwaliteit) en 15% (onderhoud) is onder gemiddeld	
Reactie gemeente	De controle van woningen met langwonenden wordt gecombineerd met de totale controle welke plaatsvindt.	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	20% (onderhoud) en 28% (kwaliteit) wijkt af van gemiddeld (3) bij alle verkopen.	
Reactie gemeente	De gemeente geeft aan dat de door ons geselecteerde vraagprijzen (eind 2015) nog niet gecontroleerd zijn.	Aandachtspunt
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	8% (kwaliteit) en 7% (onderhoud) is beneden gemiddeld	
Reactie gemeente	Deze categorie wordt meegenomen in de totaalcontrole.	Voldaan aan criteria

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	84 CNW's (waaronder hier ook woningobjecten) hebben geen bouwjaar. Heel veel objecten hebben geen oppervlakte?	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De gemeente weet de reden voor het ontbreken ervan niet. De lijst wordt opgevraagd en zal worden aangepast. Het blijkt dat in voorgaande Jaren deze kenmerken wel bekend waren.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Secundaire kenmerken vulling is goed.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Wordt geregistreerd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Niet gevraagd	
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Er is gecontroleerd of de registratie van alle onderdelen logisch is, en of de materiaalcodes gevuld	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	zijn. Daarnaast is gecontroleerd of de archetypes correct zijn.	
Reactie gemeente	Alle agrarische objecten zijn twee jaar geleden gecontroleerd op de juiste registratie van de kenmerken.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	-
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Wordt meegenomen in de veldcontrole.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet gevraagd.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	-

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	200 van de totaal aantal vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 18%	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	De gemeente vraagt het overzicht met de afwijkingen vanuit onze analyse en gaat ermee aan de slag.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	202 van de totaal aantal vraagprijzen WOZ > VP = 18%	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	De gemeente vraagt het overzicht met de afwijkingen vanuit onze analyse en gaat ermee aan de slag.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er worden inlichtingenformulieren verzonden, bij geen reactie gaat er een herinnering achteraan.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,2%	1,7%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	3,4%	1,1%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,6%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.02	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,030	1,03		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,010		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	1.030	1,033	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	1.030	1,034		
Ratio 1e helft 2015	1.010	1,006		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.020	1,021	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.990	0,991		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.020	1,014		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.030	1,030		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.020	1,023		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet gevraagd
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Niet gevraagd
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	595 tussen 0,95 en 1,05 van de 1102 verkooptransacties uit 2014 en 2015	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	De gemeente weet niet waarom oudere transacties (2014 en 2015) nog niet zijn gescreend	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	(158 stuks). Dit wordt alsnog uitgezocht en verwerkt.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	159 verkopen hebben een ratio kleiner van 0,95	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Wordt meegenomen in een nacontrole.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	348 verkopen hebben een ratio groter dan 1,05	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Waarschijnlijk opgeknapt na aankoop.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	Dit komt in beperkte mate voor.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2734 van de 21729 woningen = 13%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De waardeontwikkeling bij bepaalde categorieën woningen is zeer divers. Modelmatig leidt dit tot waarde schommelingen bij de overeenkomstige woningen.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Ligt goed in lijn met elkaar.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt modelmatig gewaardeerd, waarmee dit als vanzelf wordt gegarandeerd.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet kunnen achterhalen op basis van de bestandsanalyse.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In principe wordt de KOUVDV alleen gebruikt voor het correct registreren van de toestand van de woningen.	
Het doorvoeren van eventueel domino-effect	1015 van de 21729 woningen (4,6%) leidt tot verschillen, maar hier zitten veel garageboxen bij. Dus percentage woningen ligt op 2,5%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er wordt modelmatig gewaardeerd, dus dit zou in lijn moeten liggen.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Zit lijn in, maar wat is de invloed van de ligging? 6810 liggingscodes wijken af van gemiddeld,	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	bovendien staan er NW- liggingscodes in woningen bestand.	
Reactie gemeente	Er wordt veel gewerkt met een afwijkende liggingscode.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Analyse laat zien dat er modelmatig wordt gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet besproken.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	82% scoort meer dan 7 punten.	
Reactie gemeente	Naast automatische onderbouwingen toevoegen, wordt er gecontroleerd op juistheid. Gezien de diversiteit in soorten woningen is dit niet altijd makkelijk uitvoerbaar.	Voldaan aan criteria

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen

gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Met een puntenstelsel.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Steekproefsgewijs.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet gevraagd.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1146
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	647
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	29-1-2013 t/m 21-8-2015
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	309
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	800
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	2278
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	17766

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Het merendeel van de onderbouwingen scoort boven gemiddeld (7 – 12 punten).	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Bevindingen analyse vermelden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	In 2014 zijn veel inlichtingen over huurcontracten opgevraagd.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m september 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m september 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,1%	-1,8%
Waardeontwikkeling kantoren	-5,0%	-4,4%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-3,1%	-2,8%
Waardeontwikkeling winkels	-2,4%	-2,8%
Waardeontwikkeling horeca	-1,7%	-4,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebepaling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van ligging en type object.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	-

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Niet besproken

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	-
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	-
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	-

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Daar waar sprake is van afwijkingen tussen marktcijfer en WOZ-waarde is deze toegelicht.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het aantal marktcijfers is beperkt.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ziet er gezond uit.	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	Niet gevraagd	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Daar waar sprake is van afwijkingen tussen marktcijfer en WOZ-waarde is deze toegelicht.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het aantal marktcijfers is beperkt.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Niet onderzocht.	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente	Niet gevraagd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Per liggingsgroep aangegeven.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	-	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-1,3%	-2,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen.

Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	In 2014 zijn alle kenmerken gecontroleerd.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	Niet gevraagd.
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Niet gevraagd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Nee
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	-
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	N.v.t.
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Er is met TIOX gewaardeerd.
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor agrarische objecten overgenomen?	Check met kengetallen in taxatiewijzer

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Check met kengetallen in taxatiewijzer	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is met TIOX gewaardeerd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is een beperkte waardeontwikkeling, welke aansluit bij wat er verwacht mag worden.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	De afwijkingen zijn gecontroleerd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Algemene beeld met ligging is goed, deze wijkt af van het straatbeeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Wijkt af van straatbeeld
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs is van oktober 2015, maar wel groot verschil.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Wel erg lage vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Inhoud niet correct, voorzieningen ten onrecht op 1.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Erg optimistisch om deze als gemiddeld te beoordelen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De onderhoud 4 is in het verleden toegekend als standaard waarde voor jaren 30 woningen, vanwege de uitstraling. De woning oogt beneden gemiddeld,, flinke vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ten onrecht te optimaal geregistreerd qua kenmerken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat correct geregistreerd qua kenmerken, sterke stijging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	erven kwestie
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onderlinge waardeverhoudingen lijken niet goed bij gelijksoortige woningen, er zijn ongetwijfeld meer woningen die beneden gemiddeld zijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht lagere score op secundair, maar stond al langer zo.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Alleen deze is aangepast ten opzichte van vergelijkbare woningen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ten onrechte niet op beneden gemiddeld gezet, terwijl er wel aanleiding voor is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1A]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Waarom deze dan wel hoger t.o.v. nummer [1B]?
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres 1B]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Taxateur vindt de woning gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onterecht als gemiddeld geregistreerd, uitgewoonde woning, ter plekke aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Liggingscode terecht hoger, gemiddeld voor woning terecht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Registratie komt overeen met vraagprijsgegevens
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	aantal bijgebouwen gecontroleerd
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Woninginhoud te klein
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrechtse Heuvelrug

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 18 augustus 2016

Datum rapport: 23 augustus 2016

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingshoofd Modelmatige Waardebepaling BGHU
	[naam]	Taxateur BGHU
	[naam]	Taxateur BGHU

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek uitsluitend een oordeel gevormd over de kwaliteit van de taxaties van de incurante objecten, omdat de overige categorieën objecten al in een eerder onderzoek zijn beoordeeld. Dit rapport geldt dan ook als aanvulling op het rapport van 4 december 2015.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de incurante niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen voor de betreffende categorie	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Incourante niet-woningen	8
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	11

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Tijdens het onderzoek hebben we geconstateerd dat BghU dit jaar zichtbaar inspanningen heeft verricht om de kwaliteit van de taxaties van incurante objecten te verbeteren. Een groot deel van de objecten is individueel bekeken, de objectkenmerken zijn beoordeeld en de toepassing van de landelijke kengetallen is gecontroleerd. We zien dat deze inspanningen er toe hebben geleid dat de kwaliteit van de taxaties is verbeterd.

Desondanks worden er in dit rapport enkele verbeterpunten genoemd. Het belangrijkste verbeterpunt is gelegen in het inventariseren en gebruiken van stichtingskosten van recent gebouwde objecten. We hebben tijdens het onderzoek geconstateerd dat onvoldoende rekening gehouden wordt met de stichtingskosten van objecten die recent zijn gebouwd. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door enkele opstartproblemen die zich voordeden bij de overgang naar BghU. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft bij het onderbrengen van de WOZ werkzaamheden niet alle benodigde informatie meegeleverd. Daarnaast krijgt BghU op dit moment niet alle stichtingskosten die zij nodig heeft bij de waardering. Afsproken wordt dat BghU probeert dit probleem op te lossen en dat het daarnaast tijdens een bestuurlijk overleg met de gemeente, BghU en de Waarderingskamer op de agenda wordt gezet.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Voor dit onderzoek is na overeenstemming hierover met de Waarderingskamer geen gebruik gemaakt van een STUF-Tax bestand. De waarderings en de opbouw hiervan zijn in plaats daarvan in TIOX bekeken.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Voor zover in TIOX inzichtelijk is, zijn alle kenmerken die nodig zijn voor de waardering gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

6. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	0,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	1,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Bij de herwaardering zijn veel objecten stuk voor stuk nagelopen en gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	Er zijn veel individuele controles uitgevoerd naar de juistheid van de toegepaste archetypen, de toegepaste correctie voor functionele veroudering en de objectafbakening. Andere controles die in het beoordelingsprotocol zijn beschreven zijn niet uitgevoerd.
Zijn deze controles vastgelegd?	Nee

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Doordat geen stuf-tax bestand is geleverd kan geen volledig beeld gevormd worden van de mate waarin correcties voor functionele veroudering zijn toegepast, maar uit de steekproef komen geen bijzonderheden naar voren.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt gewaardeerd met TIOX. In beginsel worden de archetypen uit de taxatiewijzers gebruikt.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Toen de gemeente is overgegaan naar BghU, zijn veel wijzigingen in de archetypen doorgevoerd.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van zeer veel grote waardestijgingen en –dalingen ten opzichte van de vorige waardering.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze grote wijzigingen zijn het gevolg van het feit dat	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	dit jaar de waarderingen grondig zijn herzien en de kenmerken opnieuw zijn bekeken.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Over het algemeen worden de kengetallen uit de taxatiewijzer juist gevolgd. Er vinden geen correcties plaats i.v.m. de funderingen. De daadwerkelijke stichtingskosten van recent gebouwde objecten worden onvoldoende in de waardering betrokken, doordat deze niet bij BghU bekend zijn.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Als archetype is een berging/schuur gebruikt. Deze lijkt niet goed bruikbaar voor een schietbaan. Nu geen stichtingskosten van het object bekend zijn, kan geen beeld gevormd worden van de GVW. De functionele veroudering is bepaald aan de hand van een beleidsdocument van de gemeente van de periode 2008-2012. Het is de vraag of dit bruikbaar is voor het onderhavige object, nu dat in 2012 is gebouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	Het gebruikte archetype is die voor grote gebouwen voor beroepsonderwijs. Nu het onderhavige object eenvoudig is uitgevoerd, en vermoedelijk niet is gefundeerd, is het gehanteerde kengetal aan de hoge kant. Hoewel het object gebouwd is in 2013 zijn er geen stichtingskosten bekend, doordat de gemeente bij het overgaan naar BghU deze niet heeft geleverd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er heeft een grote herinventarisatie van de objecten en de ondergrond plaatsgehad. Daarbij is -terecht- veel geschoven met oppervlakten.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er heeft een grote herinventarisatie van de objecten en de ondergrond plaatsgehad. Daarbij is -terecht- veel geschoven met oppervlakten. Het object op nummer 12 is nog door de gemeente Utrechtse Heuvelrug gewaardeerd, maar niet beschikt.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object is een rijksmonument. In de vorige jaren is het object desondanks op de gvw getaxeerd. Ook voor 2016 is deze door de gemeente Utrechtse Heuvelrug in TIOX gewaardeerd. BghU heeft het echter onderkend en correct op de marktwaarde getaxeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het toegepaste archetype is begrijpelijk. De functionele veroudering kan worden onderbouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het complex is op gvw getaxeerd. Er zijn echter geen archetypen voor de logiesgebouwen. Daarom is aansluiting gezocht bij gezinsvervangende huizen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object wordt nog grondig herzien in overleg met de belanghebbende. Geen oordeel over de waarde.
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het toegepaste archetype is begrijpelijk. De functionele veroudering kan worden onderbouwd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrechtse Heuvelrug

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 15 december 2016

Datum rapport: 9 januari 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Taxateur
	[naam]	Manager waardebeoordeling
	[naam]	Adviseur BGHU
	[naam]	Coördinator waardebeoordeling
[naam]	Applicatiebeheerder	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Na de overgang van de Utrechts Heuvelrug naar BGHU heeft BGHU geconstateerd dat de objectkenmerken verbeterd moeten worden. BGHU is hier voortvarend mee aan de slag gegaan. We verwachten dat u de optimalisatiewerkzaamheden ook in 2017 met dezelfde voortvarendheid uitvoert.	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u de objecten die nog geblokkeerd zijn als gevolg van uw kwaliteitscontroles zo spoedig mogelijk extra controleert en daar waar nodig aanpast zodat deze tijdig worden	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
	beschikt. Daarnaast verwachten we dat u de door ons gesignaleerde problematiek ten aanzien van de registratie van het onderdeel grond uitzoekt en daar nodig corrigeert.	
Taxatieverslagen	We verwachten dat u de controles spoedig afrondt	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
4. Resultaten controle objectkenmerken	6
5. Woningen	13
6. Courante niet-woningen.....	22
7. Incourante niet-woningen.....	29
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	33
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	35
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	37

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2016
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?	10%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-1-2016
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?	10%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	- vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - vooroverleg woningbouwverenigingen - inlichtingenformulieren
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel) - sql-scripts - WMS-procedures
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	2558
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	10,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	13184
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	56,1%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	BGHU heeft zelf onderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er nogal wat fouten in het bestand stonden
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat er een grootschalige optimalisatieslag moet gaan plaatsvinden ten aanzien van zowel de primaire als de secundaire kenmerken moet plaatsvinden
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Er is een plan van aanpak opgesteld en de gemeente heeft budget om dit uit te voeren ter beschikking gesteld

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-1-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	n.v.t.
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	BGHU heeft hier een plan voor opgesteld en dit met de heer Lechner van de Waarderingskamer besproken.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	29% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	88,3% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Niet alle controles zijn geregistreerd	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Op basis van voorgaande onderzoeken kwam naar voren dat ongeveer 40% van de gebruiksoppervlakte aangepast moet worden. Wat is hierna gedaan?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is een plan voor opgesteld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	De secundaire kenmerken waren in het verleden geen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	reële weergave van de straatwerkelijkheid. Wat is gedaan het afgelopen jaar om deze kenmerken te optimaliseren?	
Reactie gemeente	Hier is een plan voor opgesteld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	De secundaire kenmerken waren in het verleden geen reële weergave van de straatwerkelijkheid. Wat is gedaan het afgelopen jaar om deze kenmerken te optimaliseren?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is een plan voor opgesteld	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	De secundaire kenmerken waren in het verleden geen reële weergave van de straatwerkelijkheid. Wat is gedaan het afgelopen jaar om deze kenmerken te optimaliseren?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is een plan voor opgesteld	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 16% ondergemiddeld. Dit lijkt weinig gelet op de rest van de opbouw van het bestand. Wat zijn er voor een specifieke acties ondernomen ten aanzien van deze groep?	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet besproken voor UHR	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 65% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze controle moet nog ten dele worden uitgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 15% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand veel. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit is een aandachtspunt	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Niet besproken

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op enkele incidentele gevallen na is sprake van een volledige vulling van de primaire kenmerken. Op basis van een steekproef worden geen opvallende afwijkingen in de juistheid van de kenmerken gesignaleerd. Wel wordt er bij 260 woningen een onjuiste gebruikscade gehanteerd..	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Secundaire kenmerken zijn veelal gevuld, maar er lijkt niet mee gerekend te worden.	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarden is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken worden vooral bij bezwaar en beroep en bij bouwmutaties gecontroleerd. Er is geen plan voor het systematisch bijhouden van objectkenmerken.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconstateerd dat -vrijwel- alle primaire kenmerken zijn gevuld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Verbeterpunt

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet besproken
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 20% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde < 0,8VP	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog voor een belangrijk deel worden uitgevoerd. Zo bleek ook uit het onderzoek. Er stonden nog relatief veel objecten uit de deelwaarneming op de controlelijsten.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 14% van de objecten met een vraagprijs is de WOZ-waarde > VP	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controles moeten nog voor een belangrijk deel worden uitgevoerd. Zo bleek ook uit het onderzoek. Er stonden nog relatief veel objecten uit de deelwaarneming op de controlelijsten.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juni 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	0,7%	2,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	1,5%	2,4%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,8%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1.01	1,01	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,020	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,010		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2015	1.020	1,027	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	1.010	0,994		
Ratio 1e helft 2016	1.000	0,993		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1.000	1,010	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	1,005		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.020	1,012		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.020	1,011		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.010	0,992		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;

- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Mooie ratio's. Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	UHR is dit jaar voor het eerst door BGHU gewaardeerd	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	18% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	UHR is dit jaar voor het eerst door BGHU gewaardeerd	
Woningen die gelijk blijven in waarde	24% van de objecten blijft in waarde gelijk	
Reactie gemeente	Nee dit zijn waarschijnlijk voor een groot deel de objecten die nog extra moeten worden gecontroleerd	Aandachtspunt
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Er zijn regelmatig verschillen in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen. Een deelwaarneming is nodig om vast te stellen of deze verschillen gerechtvaardigd zijn op basis van feitelijke verschillen in de secundaire kenmerken	Nog geen oordeel
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Niet te achterhalen	
Reactie gemeente	De bijgebouwen worden gewaardeerd in eerste instantie op basis van de oude waarde.	Aandachtspunt
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Er is vaak een verschil in het	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	onderdeel grond en de toegekende oppervlakte (40%). Klopt dit?	
Reactie gemeente	Tijdens het bezoek bleek dat dit inderdaad niet goed was. BGHU is er mee aan de slag gegaan.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden op basis van een puntentelling bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden gecontroleerd. Met name bij sterke stijgingen of dalingen
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1503
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	901
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-8-2012 t/m 2-5-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	613
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	759
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1258
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	18646

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	72% van de woningen heeft een onderbouwing van 9 uit 12 of hoger. Dit lijkt wat aan de lage kant	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt nog aan gewerkt. Echter het is bij UHR lastig om een goede onderbouwing te vinden.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces marktanalyse

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Nee
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Naast de informatie van Kadaster gebeurt dit met name behulp van inlichtingenformulieren.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Met name met behulp van iWOZ
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Met name met behulp van iWOZ

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Deels
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	De resultaten van de PMA worden met name in Excel-bestanden en in het taxatiepakket vastgelegd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Nieuwe huurgegevens kunnen leiden tot een aanpassing van de kengetallen per groep of waardegebied.
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Ten minste de helft van de transacties moet nog worden geanalyseerd. Hierdoor kan geen volledige conclusie getrokken worden over de aansluiting op de marktgegevens en de uitvoering van de PMA.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is meer voortgang in de PMA dan uit de bestandsanalyse blijkt.	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m juli 2016	juni 2016	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m juli 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2016		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de courante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepen zijn ingedeeld op basis van de categorie objecten, waardegebieden en ligging.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	BghU
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Beoordeling kwaliteit modelmatige waardebeoordeling

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Ten minste de helft van de transacties moet nog worden geanalyseerd. Hierdoor kan geen volledige conclusie getrokken worden over de aansluiting op de marktgegevens en de uitvoering van de PMA.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Reactie gemeente	De PMA is in verder dan in het bestand is geregistreerd.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er zijn slechts 23 transacties als bruikbaar beoordeeld. De gemiddelde ratio is 0,84	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De PMA is in verder dan in het bestand is geregistreerd.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn slechts 25 transacties als bruikbaar beoordeeld. De gemiddelde ratio is 1,4	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Er is sprake van een grote spreiding in waardeontwikkelingen. Over het algemeen stijgen de winkels en kantoren sterker dan de trend zou doen vermoeden.	
Reactie gemeente	Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt doordat de taxaties bij de overgang naar BghU grondig zijn herzien. In voorkomende gevallen werd veel te laag getaxeerd.	Voldaan aan criteria
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	30% van de objecten blijft gelijk in waarde.	
Reactie gemeente	-	Voldaan aan criteria
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Er zijn slechts 25 transacties als bruikbaar beoordeeld. De gemiddelde ratio is 1,4	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Over het algemeen is sprake van een logische spreiding van de huurwaarden per m ² .	
Reactie gemeente	-	Voldaan aan criteria

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-2,2%	11,2%
Waardeontwikkeling kantoren	0,9%	4,8%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-1,2%	3,2%
Waardeontwikkeling winkels	-3,0%	-0,6%
Waardeontwikkeling horeca	-2,6%	2,7%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

7. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de incurante niet-woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

Inrichting proces waardebeoordeling niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	0,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	0,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de

eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken worden vooral bij bezwaar en beroep en bij bouwmutaties gecontroleerd. Er is geen plan voor het systematisch bijhouden van objectkenmerken.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt in het midden van de bandbreedte getaxeerd.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	n.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Bij slechts enkele objecten wordt een correctie voor	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	functionele veroudering kleiner van 0,8 toegepast.	
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met behulp van TIOX. Op basis van een steekproef wordt geconstateerd dat over het algemeen bij de kengetallen uit de taxatiewijzers wordt aangesloten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van een steekproef wordt geconstateerd dat over het algemeen bij de kengetallen uit de taxatiewijzers wordt aangesloten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Aangezien vergeleken is met een oud Stuf-WOZ bestand kan geen conclusie getrokken worden over de waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	De registratie van het onderdeel grond klopt niet
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan goed onderbouwd worden met het transactiecijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan goed onderbouwd worden met het transactiecijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een goede aansluiting op het marktcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verkoopcijfer mogelijk inclusief woning. Deze woning is echter niet geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een goede aansluiting op het marktcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een goede aansluiting op het marktcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van een bijzondere omstandigheid, omdat het object op twee opeenvolgende dagen is verkocht met een verschil van 60.000. De aansluiting op het verkoopcijfer geeft daarom te denken.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan goed onderbouwd worden.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het huisvestingsplan Scholen van de gemeente is gebruikt om de overcapaciteit van de school te onderbouwen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stichtingskosten zijn bekend en in de taxatie is hierbij goed aangesloten.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De grond is ten oprechte niet meegetaxeed.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrechtse Heuvelrug

Inspectie uitgevoerd door: [naam] en [naam]

Datum: 13 december 2017
28 december 2018

Datum rapport: 14 maart 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Manager waardebeoordeling
	[naam]	Taxateur woningen
	[naam]	Coördinator waardebeoordeling
	[naam]	Applicatiebeheerder

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u doet onderzoek bij de objecten waarbij er geen aansluiting is tussen de taxaties en het marktniveau. U doet bij deze objecten ook onderzoek naar eventueel domino-effect en voert deze door waar nodig; - u doet extra onderzoek naar de objecten die een grote waardeontwikkeling doormaken.	

Toelichting:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepieldatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Watervedigingswerken.....	6
6. Resultaten controle objectkenmerken	7
7. Woningen	11
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	22

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Woningen:

De registratie van de primaire en secundaire kenmerken verdient aandacht. Door de overgang van bruto-inhoud naar gebruiksoppervlakten op basis van een conversie zijn er veel fouten ontstaan bij deze oppervlakten. In het kader van de verplichte overgang naar taxeren op basis van gebruiksoppervlakten staan we een dergelijke conversie ook niet toe. We verwachten daarom ook dat BGHU de komende periode de juistheid van de gebruiksoppervlakten onderzoekt en daar waar nodig corrigeert. Wanneer gekozen is om massaal de woningen op uitgangspunt 'gemiddeld' te zetten, begrijpen we deze stap. U heeft weliswaar een plan opgesteld, waarin is vastgelegd voor een ieder, hoe de straatwerkelijkheid weer in het bestand geregistreerd gaat worden. Echter we hebben tijdens dit onderzoek geconstateerd dat u nog niet kan aantonen dat dit plan heeft geleid tot het gewenste resultaat.

Vervolgstappen:

Naar aanleiding van onze bevindingen verwachten we het volgende van uw organisatie: U voert een aantoonbaar onderzoek uit (bijvoorbeeld aan de hand van ons beoordelingsprotocol objectkenmerken). Indien u geen gebruik maakt van het beoordelingsprotocol verwachten we dat u een a-selecte steekproef neemt voor woningen.

We zullen in het tweede kwartaal van 2018 langskomen en uw plan en onderzoeken te bespreken.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	56
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	2.202.264 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	226.878 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Nog niet bekend

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Geen aantoonbaar onderzoek aanwezig tijdens het onderzoek
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?	n.v.t.
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?	n.v.t.
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	112907 (geheel BGHU)
Percentage objecten gecontroleerd	36,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	307091 (geheel BGHU)
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Niet besproken
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Nog niet opportuun
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Nog niet opportuun

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Geen aantoonbaar onderzoek aanwezig tijdens het onderzoek	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijsggegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit is verschillend per gemeente

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Aan de hand van het plan van aanpak worden deze geoptimaliseerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	37% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	59% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 3161 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 51% van de oppervlakten afwijkt. Heeft u zelf een onderzoek waaruit blijkt dat dit percentage niet klopt?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nee, maar bij de overgang van UHR naar BGHU bleek al dat deze niet goed waren. BGHU is bezig deze gegevens te optimaliseren maar heeft nog een weg te gaan	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 19% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet besproken	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 81% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tijdens het eerste onderzoek moesten nog heel veel vraagprijzen worden gecontroleerd. Tijdens het tweede onderzoek waren de verschillen al veel minder.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 20% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken heeft, gelet op onze bevindingen, nog niet geleid tot het gewenste resultaat	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Het onderhouden en verbeteren van objectkenmerken is een continu proces binnen de BghU. Indien er aanleiding voor is wordt een verbeteringslag op grotere schaal of op een gerichte groep wozobjecten toegepast. In aangewezen gebieden zijn KOUV factoren aangepast. Hiervoor is een plan van aanpak geschreven. Er is verbeteringstraject NSW objecten en recreatie-objecten gestart n.a.v. de jurisprudentie m.b.t. de taxatieonderdelen. In de gemeente Lopik zijn een aantal groepen waarin het verschil van objectkenmerken te ver uiteen liepen opnieuw ingedeeld.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	Opgenomen in het interne controle plan en rapportages in onze portal (zoals volledigheidscntroles)	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen bij bijzonderheden
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit is nog een aandachtspunt
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze verdisconteerd in de waarde

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 28% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens het eerste onderzoek moesten nog heel veel vraagprijzen worden gecontroleerd. Tijdens het tweede onderzoek waren de verschillen al veel minder.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 17% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens het eerste onderzoek moesten nog heel veel vraagprijzen worden gecontroleerd. Tijdens het tweede onderzoek waren de verschillen al veel minder.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	5,0%	4,7%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,9%	5,7%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,9%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-1,0%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1,00	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,01	1,01		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.030	1,03	Verskil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.010	1,00		
Ratio 1e helft 2017	0.980	0,97		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL *
Ratio flats, app.	0.990	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.000	1,03		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	1,00		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	1.010	1,01		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.000	0,98		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Conclusie is dat de onderlinge waardeverhoudingen door verbeteringen van de objectgegevens en groepsindelingen de modelmatige waardebeoordeling consistentier is en goed aansluit op het marktniveau. Individueel zijn er nog wel taxaties die beter moeten aansluiten	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	op hun eigen markt cijfer. Deze objecten zijn opgenomen in de controlelijst en worden momenteel individueel doorlopen.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Conclusie: de Woz-waarde sluit aan op het marktniveau. De transacties worden vooraf gecontroleerd op hun kenmerken en bruikbaarheid en vormen de basis voor de waarde bepaling. Bij de waarde-controles worden de onderbouwende transacties gecontroleerd met als doelstelling een juiste waarde en een juist taxatieverslag.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waarde bepaling woningen?	n.v.t.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	900
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	20% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit vinden wij veel, Daarom moet een deelwaarneming uitwijzen of dit percentage gerechtvaardigd is,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zie Nieuwegein	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	16% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	de uitschieters,	
Reactie gemeente	Zie N	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zie N	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	23% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij veel daarom moet nog een deelwaarneming worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zie N	
Woningen die gelijk blijven in waarde	12% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zie N	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 97% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Dit hebben we geconstateerd aan de hand van een analyse van de aangebouwde bergingen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 250 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Zie N
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Zie N
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Zie N

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1714
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1237
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-8-2012 t/m 28-9-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	593
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	209
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	314
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	20307

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	90% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde was 354.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 474.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Object gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde 655.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 150.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Na bezwaar verlaagd naar 330.000. Nieuwe waarde staat nog open.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderbouwingen wijzen een lagere waarde uit.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Voorzieningen en onderhoud aangepast naar 2. Nieuwe waarde 239.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Voorzieningen aangepast naar 4. Nieuwe waarde 498.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwende verkopen zijn lager. Nog op controlelijst.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt weer te koop aangeboden voor 242.000. Nog in onderzoek bij vraagprijzenanalyse.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nieuwe waarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Helemaal verbouwd na aankoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [2], vergelijkbaar appartement voor 1.160.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nummer [2] wijst de juistheid van de waarde aan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwingen wijzen de juistheid van de nieuwe waarde aan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Buurpand iets kleiner verkocht voor 605.000.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Na bezwaar verhoogd van 261.000 naar 419.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde 48.000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Weesp	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	4 december 2015	
Datum rapport:	11 januari 2016	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Teamleider
	[naam]	Belastingsamenwerking SWW Extern adviseur courante niet-woningen
	[naam]	Extern adviseur woningen, incourant en agrarisch

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Niet voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Niet voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Niet voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Niet voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	De gemeente dient de bijgebouwen en de secundaire objectkenmerken te optimaliseren.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	Doordat de secundaire kenmerken niet altijd een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid maar zijn gebruikt om de waarde "kloppend" te maken zijn de onderlinge waardeverhoudingen op onderdelen niet goed. We adviseren u om te proberen voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015 zo veel mogelijk te herstellen.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
	Voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2016 dient dit in zijn geheel te zijn opgelost.	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

We hebben aan het instemmen wel specifieke voorwaarden verbonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
7. Courante niet-woningen.....	20
8. Incourante niet-woningen	25
9. Agrarische objecten.....	27
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	30
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	37
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	41

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben de indruk dat de secundaire objectkenmerken regelmatig worden aangepast om modelwaarden beter te laten aansluiten op marktgegevens. Dit achten wij niet acceptabel. Deze inschattingen van onderhoud, kwaliteit, voorzieningen, etc. zijn essentieel om onderlinge waardeverhoudingen correct in te schatten. Die onderlinge verhoudingen moeten ook correct zijn, wanneer de betrokken woningen niet zijn verkocht.

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we ondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten” Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteedt. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
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?	n.v.t.%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
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?	n.v.t.%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - versturen inlichtingenformulier bij verkoop en verhuurd
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	1019
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	9,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	4655

VRAAG	SITUATIE
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	44,3%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Dit onderzoek is niet uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Geen
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet uitgevoerd	Niet voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Niet voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijisgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden zowel administratief als ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Door opnames ter plaatse, handhavers en aan de hand van luchtfoto's. Er is een mutatievergelijking uitgevoerd maar de resultaten hiervan zijn niet verwerkt in de WOZ-administratie.

VRAAG	SITUATIE
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Nee
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	De gemeente heeft de afgelopen periode de appartementen gecontroleerd. Daar is nog geen plan voor maar in de komende samenwerking wordt dit opgepakt. De bijgebouwen en de secundaire objectkenmerken moeten worden geoptimaliseerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	5,81% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	93,10% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	In zijn algemeenheid goed, maar wel grote uitschieters	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	29,50% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt wel veel.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Er is geen onderzoek aanwezig waaruit blijkt dat de secundaire objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid. NA	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	32,2% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt wel veel.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Er is geen onderzoek aanwezig waaruit blijkt dat de secundaire	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	objectkenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	circa 40% ondergemiddeld. Is er wel onderzoek gedaan?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Er is geen extra aandacht besteed aan het opsporen van gedateerde woningen door de extra werkzaamheden in het kader van de samenwerking BSWW.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Slechts 39% komt overeen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	44,5% ondergemiddeld bij jaren 2012 en 2013 vermelden (199 van de 447 verkopen een secundair kenmerk < 3	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld en geen verdere bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Alle velden zijn gevuld	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Lijkt goed. Mestkelders en materiaalcodes zijn aanwezig	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omljnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd		Niet voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.		Niet voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt aan de hand van Funda bekeken of dit pand slecht was en dan wordt extra gecontroleerd.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de waarde verdisconteerd
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	12 van de 145 vraagprijzen WOZ-waarde < 0,8VP = 8,3%	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alle vraagprijzen moeten nog in de kwaliteitscontroles worden betrokken	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	14 van de 145 vraagprijzen WOZ > VP = 10%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,9%	1,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,3%	2,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-0,3%

VRAAG	SITUATIE
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	1,02		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	1.015	1,032	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	1.005	1,021		
Ratio 1e helft 2015	1.003	1,010		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	1.011	1,026	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.010	1,016		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.008	1,023		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.006	1,003		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.997	1,011		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee, doordat de gemeente de secundaire objectkenmerken gebruikt om de waarde te bepalen gebeurt dit niet vaak
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee, doordat de gemeente de secundaire objectkenmerken gebruikt om de waarde te bepalen gebeurt dit niet vaak
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet besproken
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is onderzocht of de taxatieverslagen, daar waar mogelijk, aan de vereisten zoals die in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen voldoen.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Geen bijzonderheden. Ratio's mooi iets boven de 1	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Weinig afwijkingen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	80 van de 471 verkopen met een ratio groter dan 1,05 zonder verklaring (17%), 74 met verklaring,	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit moet nog worden gecontroleerd	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	0,6% objecten dat meer dan 5% meer daalt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2,4% objecten dat meer dan 5% meer stijgt als de gemiddelde marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden (te) regelmatig anders gewaardeerd dan niet verkochte identieke woningen	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Dit heeft er alle schijn van. Vorige inspectie opgemerkt en afspraak gemaakt dat dit niet meer mocht. Wederom veel onwaarschijnlijkheden geconstateerd ook bij nieuwbouw	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Er is geen nulstand gecreëerd door de extra werkzaamheden in het kader van de	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	samenwerking BSWW.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden nooit tot ongelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De

onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deze worden allemaal gecontroleerd
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze worden per groep gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Nee het zijn meer verfijningen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	85% van alle woningen heeft een onderbouwing met 9 punten of hoger	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt uitgevoerd conform Waarderingsinstructie	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015	juni 2015	Voldaan aan criteria
Verwerking huurtransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-3,9%	-3,7%
Waardeontwikkeling kantoren	-4,8%	-5,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-4,5%	-6,6%
Waardeontwikkeling winkels	-4,3%	-5,1%
Waardeontwikkeling horeca	-4,3%	-4,1%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van locatie en gebruik
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
-------	----------

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	n.v.t.

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is. De kapitalisatiefactor wordt voor een belangrijk gedeelte gebaseerd op basis van de resultaten uit de bezwaarfase
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Freelance taxateur(s)
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en verkoopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	Tog* past de huurwaarde aan op advies van de externe taxateur en de taxateur past de KF aan
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Zie boven
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Door registratie met soort transactie O geen oordeel mogelijk	Geen oordeel
Reactie gemeente	Dit gebeurt automatisch in CiVision	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Veel afwijkingen oordeel pas mogelijk na deelwaarneming. De geanalyseerde verkoopcijfers daar komt de waarde ongeveer overeen met de transactie	Geen oordeel
Reactie gemeente	De verkoopcijfers met BBC 99 moeten nog worden nagelopen	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers aanwezig	Geen oordeel
Reactie gemeente	Geen verklaring voor	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Dalers 42,5% en stijgers 4,4% meer dan 5% van gemiddelde, echter geen grote uitschieters	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	Opbouw lijkt logisch .Geen grote spreiding in de KF	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

8. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-1,9%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,9%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke controles
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	31 objecten met een afschrijving hoger dan 20%. Oordeel afhankelijk van de verklaringen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is getaxeerd in TIOX	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Vergelijking niet mogelijk doordat gegevens alleen in TIOX zitten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

9. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	-1,3%	0,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de

informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen specifieke controles
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	Geen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	-
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor agrarische objecten overgenomen?	Er is getaxeerd in TIOX

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is getaxeerd in TIOX	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Vergelijking niet mogelijk doordat gegevens alleen in TIOX zitten	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele markt cijfers	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	4 is gebruikt om onderlinge waardeverhoudingen in stand te houden. Pand is niet beter onderhouden dan de rest
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Ligging is terecht minder, de secundaire kenmerken zijn niet logisch
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gerechtvaardigd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Ligt aan het water.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ligging is logisch. Geen reden voor de ondergemiddelde kwaliteit. Waarde wel aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ligging terecht op slecht. Lijkt inderdaad een mindere woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Lijkt geen slechte woning meer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terecht op basis van bezwaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Geen verklaring.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Vershil in ligging tov [2] niet op te maken uit luchtfoto.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ligging minder. Is een slechte woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is na aankoop verbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Geen reden voor bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt hetzelfde als buurman. Onderlinge waardeverhoudingen daardoor niet goed.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	
TOELICHTING	Lijkt hetzelfde als buurman. Onderlinge waardeverhoudingen daardoor niet goed.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is op basis van bezwaar vastgesteld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat ten onrechte op slecht
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
TOELICHTING	Nog niet gecontroleerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwaarde en KF mooi in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwaarde en KF mooi in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwaarde en KF mooi in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Huurwaarde en KF mooi in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is een herontwikkeling van AH. Niet reële verkoop.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Is nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden nagelopen.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden nagelopen.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1a]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Lijkt logisch.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1b]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is de minste winkel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1c]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is iets beter dan [1c].
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1d]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is verbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres 1e]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde was 223.000. Verschil in KF t.o.v. andere panden in groep W2 wordt veroorzaakt door het bouwjaar.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde is na controle gewijzigd van 458.000 naar 229.000
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Gebruiker die koopt als zittende huurder.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Is een bezwaarschrift geweest. Geen volle bezetting.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Zit nog een bezwaarschrift op. Dit moet nog afgehandeld worden.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Weesp	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam]	
Datum:	8 maart 2017	
Datum rapport:	10 maart 2017 (concept) 24 maart 2017 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam] [naam]	Functie: WOZ-coördinator BSWW Thorbecke Thorbecke

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse kan op onderdelen worden verbeterd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende voor het grootste gedeelte van de woningen de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. We hebben de groepen die nog gecontroleerd moeten worden specifiek benoemd	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen onder de voorwaarde dat de onderstaande extra werkzaamheden worden uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We verwachten dat u komend jaar wederom 20% controleert.	
Permanente marktanalyse woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen de objecten controleert die de afgelopen jaren zijn verkocht en die nog een secundair kenmerk hebben die nog ondergemiddeld is. Dit zijn in totaal 286 objecten.	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende controles uitvoert: - u controleert de objecten met een actuele vraagprijs én een recent marktcijfer (aantal niet bekend); - u controleert nogmaals de objecten waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% onder de vraagprijs ligt (25) en de objecten	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	waarbij de WOZ-waarde boven de vraagprijs ligt (7) - u controleert nogmaals de objecten waarbij de nieuwe waarde meer dan 5% daalt (466) en de objecten waarbij de nieuwe waarde meer dan 10% stijgt (718). Daar waar nodig past u e.e.a. aan en beoordeelt of er sprake is van domino-effect.	
Taxatieverslagen	We adviseren u om de onderbouwingen van de 2 [^] 1 kapwoningen uit de jaren '50 extra te controleren	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten controle objectkenmerken	6
6. Woningen	12
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	21

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat er in het afgelopen jaar veel werk is verricht.

De secundaire kenmerken zijn inmiddels een voldoende weergave van de straatwerkelijkheid bij de risico-objecten. Zo heeft u het gehele centrum van Weesp in het veld gecontroleerd en heeft u risico-gericht inlichtingenformulieren verzonden. De onderlinge waardeverhoudingen zijn voor inmiddels op orde.

U heeft extra aandacht besteed aan de marktanalyse en oude verkoopcijfers opnieuw beoordeeld.

Al deze zaken hebben geleid tot de noodzakelijke kwaliteitsimpuls.

Al deze maatregelen hebben er toe geleid dat we de kwaliteit van de meeste taxaties inmiddels als “net” voldoende beoordelen om in te stemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Echter er zijn nog wel zaken die nog moeten worden opgepakt en dus duidelijk nog moeten worden verbeterd.

U heeft zelf onderzoek gedaan naar de juistheid van de primaire kenmerken en daar conclusies uit getrokken. Deze conclusies komen overeen met onze conclusies.

De uitval die is geconstateerd is nog niet uitgezocht en opgelost.

We verwachten dat u het komend jaar de uitval uit de 3D-controle naloopt en daar waar nodig aanpast.

Ten aanzien van het modelmatig waarderen hebben we geconstateerd dat u in voor de homogene bouw mooi modelmatig waardeert waarbij u de onderlinge waardeverhoudingen goed borgt. Bij de heterogene bouw heeft u nog veel handmatige aanpassingen moeten doen en dit vinden wij begrijpelijk, gelet op de korte periode die er was om de waardering uit te voeren. Al deze handmatige aanpassingen achten wij echter niet wenselijk. We verwachten daarom dat u komend jaar de heterogene bouw ook op een modelmatige wijze waardeert.

Ten slotte adviseren we u om het komend jaar te beoordelen of de grondstaffel in de gehele gemeente tot de gewenste uitkomsten leidt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Echter hierin ontbraken gegevens en waardoor wij geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Er ontbraken vraagprijzen in het bestand (niet alle).

Dit kan kloppen. BSWW heeft sinds de oprichting nog geen vraagprijzen in Gouw kunnen inlezen.

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de

primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	20%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-7-2016
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?	20%
Op welke wijze heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	- BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - controles ter plaatse bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - versturen inlichtingenformulier bij verkoop en verhuur
Op welke wijze heeft u in de periode het afgelopen jaar de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	3427
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	32,5%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	9206
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	87,2%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	n.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	105
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	De inhoud verdient aandacht
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Er is reeds een 3D-controle uitgevoerd, maar de uitval is nog niet uitgezocht.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd

VRAAG	SITUATIE
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Wordt het domino-effect onderzocht?	Indien van toepassing dan wordt dit gedaan
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	3D controle
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens plan 20% per jaar

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	3,2% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	3,2% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Alleen de controlerecords van de PMA zitten in het bestand	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2030 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 14% van inhouden afwijkt. We hebben hiervan 25 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 20%.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er is een 3D-controle uitgevoerd door Thorbecke, uitval nog niet uitgezocht.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. 14% wijkt af van gemiddeld. Aangezien BSWW een nulstand heeft gecreëerd is dit verklaarbaar. (Was 29,5%). Is de nulstand voor de gehele gemeente gedaan?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. 8% wijkt af van gemiddeld. Aangezien BSWW een nulstand heeft gecreëerd is dit verklaarbaar. (Was 32,2%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. 10% wijkt af van gemiddeld. Aangezien BSWW een nulstand heeft gecreëerd is dit verklaarbaar.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 26% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn alle resultaten van de verzonden inlichtingenformulieren al verwerkt?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 77% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een gedeelte hiervan moet nog gedaan worden	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 19% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Hier is geen verklaring voor. Dit moet worden uitgezocht	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit verdient nog aandacht
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan wordt dit in de waarde meegenomen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 17% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze moeten nog voor een deel worden gecontroleerd	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd. Echter er is geen enkel pand na aankoop opgeknapt. Dit kan niet kloppen.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Niet bekend. Dit wordt nagegaan	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m december 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2016	juni 2016	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse kan op onderdelen worden verbeterd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	2,8%	2,7%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	3,0%	2,5%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,2%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	1,00	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,000	1,00		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,000		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	
Ratio 1e helft 2015	1.000	-*	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2015	0.990	-*		
Ratio 1e helft 2016	1.000	-*		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1.000	-*	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.010	-*		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.000	-*		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio 2 onder 1 kap	1.000	-*		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0.990	-*		Voldaan aan criteria

* de resultaten uit onze bestandsanalyse waren niet betrouwbaar. Daarom hebben we er voor gekozen om deze gegevens in niet in het rapport op te nemen.

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	Geen oordeel
De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.	N.v.t.	
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Valt mee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	In de homogene groepen is niet of nauwelijks gecontroleerd. Bij de controles wel. Bij markt cijfers nagenoeg geen aanpassingen. Heterogeen is er veel aangepast om de onderlinge waardeverhoudingen goed te maken.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Mooie ratio's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Een aantal uitschieters, maar in zijn algemeenheid goed	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn voor een groot gedeelte nagelopen.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	11% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze zijn voor een groot gedeelte nagelopen.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	4% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden regelmatig anders gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is gebaseerd op de straatwerkelijkheid. Daadwerkelijke verschillen komen tot uitdrukking in de waarde	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Wel geconstateerd, maar niet veel. Controleer nieuwbouwwoningen met secundair kenmerk 2 of onlogische combinaties. Hoe kunnen deze combinaties?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Bij 3 complexen is dit het geval. Deze 3 complexen zijn drie jaar geleden compleet geïnventariseerd op bewust op deze combinatie gezet.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 97% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken grotendeels op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. Wel een aantal afwijkingen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 200 rijen- en hoekwoningen te beoordelen. Een paar kleine verschillen op de Bastionweg.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende voor het grootste gedeelte van de woningen de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;

3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Deels door het model, deels door de taxateur
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Door de taxateurs van Thorbecke en door taxateurs van BSWW
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit een recent Stuf-TAX/Stuf-WOZ bestand van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	861
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	315
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	7-1-2015 t/m 30-12-2016
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	769
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	174
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	1153
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	7103

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	84% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Kavelwaarde was vorige keer te hoog naar de mening van de medewerker van BSWW. We vinden de nieuwe waarde te laag gelet op vergelijkbare in straat verkochte objecten
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In behandeling. Na bevindingen goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in behandeling
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Is opgeknapt, dus waarde niet goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Niet bekend maar waarschijnlijk opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Onderbouwing niet gelukkig.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen voldoen niet aan (alle) eisen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Dit complex is extra gecontroleerd. Eindwaarde redelijk en onderlinge waardeverhoudingen goed, secundair verdient aandacht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	ANG heeft dit als gemiddeld beoordeeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Als ondergemiddeld geconstateerd door ANG maar niet goed in bestand. Waardering goed maar secundair niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Mag ook op gemiddeld. Waarde lijkt wel aan de voorzichtige kant maar is een uniek object
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is heel klein appartement. Onderbouwingen goed en waarde in lijn met onderbouwingen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	ANG heeft dit als gemiddeld beoordeeld. Naar onze mening is dit pand ondergemiddeld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	ANG heeft dit als gemiddeld beoordeeld. Naar onze mening is dit pand ondergemiddeld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	[straat 1] met tuin aan het water nalopen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Dit complex is extra gecontroleerd. Eindwaarde redelijk en onderlinge waardeverhoudingen goed, secundair verdient aandacht.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gemiddeld. Onderbouwing goed maar wel aan de lage kant.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen)) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is niet gecontroleerd door ANG. Kenmerken kloppen helemaal niet.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Vraagprijs is niet gezien.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Weesp
Inspectie uitgevoerd door: [naam]
Datum: 24 augustus 2017
Datum rapport: 15 september 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator BSWW
	[naam]	Directeur BSWW
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente dringend verbeterd moet worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 31-3-2017	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 139 van de 10257 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig mogelijk de resterende beschikkingen verzendt	

* een aantal van de resterende beschikkingen heeft betrekking op de hoogspanningsmasten

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	71	
Aantal objecten onder bezwaar	205	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,0%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 99 van de 205 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 48,3% van alle objecten.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verzoeken u zo snel mogelijk de achterstand in de afhandeling van de bezwaarschriften (met name niet-woningen) in te lopen	

* een aantal bezwaren zijn taxatie-technisch al gereed

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 26 objecten (0,2%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig mogelijk de resterende beschikkingen verzendt	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	122	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 35 van de 122 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 71,3% van alle objecten.	Achterstand*
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	54,0%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de nog openstaande bezwaren zo spoedig mogelijk afhandelt	

* een aantal bezwaren zijn taxatie-technisch al gereed

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 10 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	7	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie- technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door markt cijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u bezwaren in principe alleen vermindert als er echt een reden is, die is te herleiden tot een aanpassing aan de kenmerken of groepen. We adviseren u om alle panden waartegen beroep is ingesteld te bezoeken. Doordat dit momenteel niet gebeurt is BSWW genoodzaakt om waarschijnlijk meer zaken te schikken dan nodig.	

* we hebben een beperkte deelwaarneming gedaan en ons oordeel deels op basis hiervan gevormd

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de verschillen in grootte tussen de BAG en de WOZ worden opgelost bij het oplossen van de uitval van de 3D-controle.	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m april 2016	Achterstand*
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De gemeente had een dusdanige achterstand dat een inhoudelijke controle niet mogelijk was	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstanden in Stichtse Vecht en Weesp zo spoedig mogelijk inloopt. We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden	

* De informatie komt niet door doordat de BAG-WOZ koppeling sinds februari 2017 niet werkt

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Maart 2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Maart 2017	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de 20% die nog moet gecontroleerd worden inzet bij de grootste fouten uit de 3D-controle van Thorbecke.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	4,0%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2017 / juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De verbouwingen na aankoop moeten nog vanaf 2016 in de taxaties worden verwerkt. We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1-1-2017 in ieder geval de verbouwingen tot en met juni 2017 controleert en daar waar nodig verwerkt in de taxaties.	

- de betrokken medewerker heeft de intentie om de werkwijze van Wijdemeren toe te gaan passen. Deze voldoet aan de vereisten van de Waarderingskamer

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet- woningen en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	12
5. Beheer WOZ-administratie	13
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	13
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	15
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	18
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	19
10. Landelijke voorziening WOZ.....	21
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	22
12. Verwerking bouwmutaties	23
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	30

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 10-3-2017 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de tijdige, volledige en juiste verwerking van de bouwmutaties,
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen,
- de huidige wijze van de bezwaarafhandeling. Verlagingen komen niet op een modelmatige wijze tot stand, waardoor niet uit objectieve gegevens is te herleiden waarom de waarde is verlaagd;
- 3D-controle Thorbecke
- Objecten die in gedateerde staat zijn verkocht;
- Onderlinge waardeverhoudingen heterogene bouw.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

De gemeente heeft een deel van bovengenoemde aandachtspunten kunnen oplossen, maar de meeste nog niet.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	10531
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Thorbecke
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	10345	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	10118	31-3-2017

Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	10257	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	1,4%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	139	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-3-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 139 van de 10257 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	71
Percentage bezwaarschriften	0,7%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	205
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.
Percentage objecten onder bezwaar	2,0%
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	48,3%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	december 2017

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	96	109	205
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	5	4	9
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	69	30	99

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 99 van de 205 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 48,3% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Achterstand

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	26	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 26 objecten (0,2%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Achterstand

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	2,3%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	122
Percentage objecten onder bezwaar	1,2%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	28,7%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	46	41	87
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	30	12	42
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	12	16	28
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	1	4	5
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	9	9
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	5	5

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN		SITUATIE		
		Woningen	Niet-woningen	Totaal
-	Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
-	Ambtshalve verminderd	14	5	19
-	Waarde verhoogd	3	0	3
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 28,3% Niet-woningen: 82,9%
-	Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,3% Niet-woningen: 2,9%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 35 van de 122 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 71,3% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Achterstand
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	2	5	7
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	10	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 10 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,8%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	134
Percentage objecten onder bezwaar	1,3%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	2	1	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	nee, niet specifiek
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft pas laat beschikt en de bezwaren zijn nog niet afgehandeld
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog niet bekend
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat

belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	BSWW heeft informele bezwaren ingezet
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Circa 745 telefoontjes
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	10%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij ncnp waar het gaat over de secundaire kenmerken die zijn bezocht
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	90%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	BSWW heeft er voor gekozen om de prioriteit bij andere zaken te beleggen

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Nee
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Daar is de betrokken medewerker nog niet aan toe gekomen, maar in de werkoverleggen is wel duidelijk gemaakt hoe e.e.a. moet worden geregistreerd en worden gewaardeerd.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Nee, er is nog niet gewaardeerd met GOUW-IT. Er was sprake van een eenmalige waardering. De aanpassingen worden weliswaar handmatig maar op een uniforme wijze toegepast.
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie-technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door markt cijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Verbeterpunt

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	De gemeente is aangesloten
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen controles
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%

VRAAG	SITUATIE
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	n.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Nee
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Nee
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Nee
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Dit moet nog worden opgepakt

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Deels
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft voldaan aan de eis van 90% maar kan sinds februari 2017 niets doen. Hierdoor komen mutaties niet door en kloppen adressen niet
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Er moeten nog circa 1250 bouwjaren worden uitgezocht. Dit aantal betreft geheel BSWW.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	Er is een 3D-controle uitgevoerd maar de uitval moet nog worden opgelost

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG-WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Niet gecontroleerd
Zo nee, waarom niet?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	n.v.t.
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m december 2016	Alle bouwvergunningen verwerken t/m mei 2017	Achterstand
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De gemeente had een dusdanige achterstand dat een inhoudelijke controle niet mogelijk was	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)

VRAAG	SITUATIE
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2022
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Thorbecke heeft een plan van aanpak en een offerte ingediend. Er is besloten om deze offerte in afwachting van een lopend onderzoek aan te houden
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	Nog niets

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Vraagprijzen 2 jaar
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?	8% bouwjaren en 38% inhoud
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?	9,5%

VRAAG	SITUATIE
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Eigen onderzoek naar de resultaten van de vergelijking vraagprijisgegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	De inhouden en bouwjaren moeten worden geoptimaliseerd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	De verschillen in bouwjaren tussen de BAG en de WOZ voor Stichtse Vecht zijn uitgezocht. Naar aanleiding van de controle worden op geautomatiseerde wijze 3300 bouwjaren in de WOZ ingelezen, zijn er 728 terugmeldingen gedaan voor de BAG. Voor de WOZ moeten circa 500 bouwjaren nog worden uitgezocht. Opgemerkt dient te worden dat hier ook kleine verschillen bij zitten.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken zijn voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd. De 20%-controle is nog niet uitgevoerd.
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	nee
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	Nee
Is dit percentage hoger dan 20%?	n.v.t.
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	Door opzet van de belastingsamenwerking
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een in pandige opname?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Maart 2017	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Maart 2017		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
aanwezig	goede weergave zijn van "wat op straat staat"	kunnen worden	

13.3.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	n.v.t.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	n.v.t.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Wordt niet structureel opgespoord. BSWW heeft tot september 2017 de beschikking over luchtfoto's. Wat er daarna gaat gebeuren is niet bekend bij de betrokken medewerker.

13.3.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Deze zijn tijdens de permanente processen gecontroleerd en er is voor gezorgd dat er 20% is gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Op dezelfde wijze als afgelopen jaar en mede op basis van de 3D-controle wordt bepaald welke objecten gecontroleerd gaan worden
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de

kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2017 / juni 2017	t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit gebeurt alleen als er behoefte aan is vanuit de taxateur
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt er zelf gecontroleerd
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Volledig uitvoeren	Achterstand
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Nee

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2016	t/m februari 2017	Achterstand
Voortgang analyse huurcijfers	t/m december 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Dit moet nog gebeuren. Het voorstel is om dit als project uit te besteden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.2.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Geen
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Niet besproken
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Weesp

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 1 februari 2018

Datum rapport: 22 maart 2018

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert de waarderingen van de jachthavens en corrigeert daar waar nodig; - u controleert de objecten die een grote waardedaling- of stijging doormaken en corrigeert daar waar nodig.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Watervedigingswerken.....	7
6. Resultaten controle objectkenmerken	8
7. Woningen	14
8. Courante niet-woningen.....	24
9. Incourante niet-woningen	32

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor zowel de woningen als de niet-woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen). U heeft hier al het nodige aan gedaan maar dit heeft nog niet geleid tot het gewenste resultaat.

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken verder is geoptimaliseerd.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

5. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof 's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd = "B")	268
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	107.070 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	1.049.902 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	€ 5.193.402,-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

6. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	In 2017
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?	20,0%
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?	20,0%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	8888
Percentage objecten gecontroleerd	86,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	10257
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	100,0%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	De gemeente heeft een eigen controle uitgevoerd
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de primaire kenmerken en de secundaire kenmerken niet goed waren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	De secundaire kenmerken op gemiddeld gezet en de primaire kenmerken aangepast tijdens de permanente processen

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	in 2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Niet besproken

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens het plan dat is opgesteld

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	7% controles geregistreerd	Aandachtspunt
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	7% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Hier is in het verleden minder aandacht aan besteed	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 2366 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 48% van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. We hebben om meer zekerheid te krijgen 19 woningen extra gecontroleerd en nagemeten en dan zien we een verschillenpercentage van 37%. Kunt u zelf een aantoonbaar onderzoek overleggen dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt? We hebben geconstateerd dat sinds voorgaand jaar slechts 122 inhouden zijn aangepast. Heeft u een verklaring waarom dit zo weinig zijn, terwijl hier wel afspraken over zijn gemaakt?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Daar is BSWW nog niet aan toe gekomen. Er is wel gemeten maar de resultaten	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	zijn nog niet verwerkt	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Slechts 3% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Slechts 3% wijkt af van gemiddeld. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 11% van de objecten zijn ondergemiddeld. Dit is weinig. Zijn er specifieke acties ondernomen om gedateerde woningen op te sporen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt. Er is gekozen voor een nulstand en verfijning heeft plaatsgevonden vanuit de permanente processen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 84% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De vraagprijzen moeten voor een substantieel gedeelte nog worden gecontroleerd. De resultaten uit de eigen controles kwamen overeen met de resultaten uit de controles van de Waarderingskamer.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkoopen uit 2013 en 2014)	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Dit is alleen gedaan tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nee, wel vanaf 2018 wordt 20% per jaar geïnventariseerd, waarbij er een inhaalslag wordt uitgevoerd in het eerste jaar. Dan wordt er 60% gecontroleerd.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Nee, wel vanaf 2018 wordt 20% per jaar geïnventariseerd, waarbij er een inhaalslag wordt uitgevoerd in het eerste jaar. Dan wordt er 60% gecontroleerd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Op basis van de beperkte externe gegevens waarbij een 1 op 1 vergelijking mogelijk was hebben we geen oordeel kunnen vormen. Heeft u zelf onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

7. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	nee	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft na het bezoek van de Waarderingskamer in augustus 2017 een plan van aanpak voor het verbeteren van de uitvoering van de Wet WOZ opgesteld. Dit plan van aanpak is besproken met het bestuur van	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	BSWW en de Waarderingskamer.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	Het is van belang dat de primaire en secundaire kenmerken van woningen correct zijn. De vloks moeten overeenkomen met het straatbeeld.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	De ligging voor de gehele gemeente Weesp is onderzocht en daar waar nodig aangepast en/of consistent gemaakt.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Hier is nog niets mee gedaan, gelet op de andere problematiek
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dan worden deze in de waarde verdisconteerd

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 11,9% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 8,0% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Een substantieel aantal stond nog op de controlelijst	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	10,0%	13,7%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	20,0%	10,2%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	10,0%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	n.v.t.
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door ingrepen in het verleden is de waardeontwikkeling heel grillig. Dit jaar is er volledig modelmatig gewaardeerd.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1	1,03	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,00	1,06		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1.051	1,07	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1.009	1,00		
Ratio 1e helft 2017	0.968	1,02		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0.990	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0.000	1,00		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.010	1,06		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.020	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.000	1,00		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De WOZ-waarden sluiten prima aan op het marktniveau. Door de modelmatige waardebeoordeling is ook de onderlinge waardeverhouding goed. De verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen goed in de waarde tot uitdrukking.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	De informatie op de taxatieverslagen zijn correct opgebouwd. De taxatieverslagen zijn conform de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	BSWW heeft na het bezoek van de Waarderingskamer in augustus 2017 een plan van aanpak voor het verbeteren van de uitvoering van de Wet WOZ opgesteld. Dit plan van aanpak is besproken met het bestuur van BSWW en de Waarderingskamer.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Niet bekend
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zijn behoorlijk hoog. Met name de ratio B 1,10 bij de vrijstaande woningen en de 1,14 bij de rijenwoningen zijn hoog. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit komt door verbouwingen na aankoop en een aantal panden met een hoge ratio staan nog op de controlelijst	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	Er zijn veel extreme uitschieters, Deze dienen verklaard te worden tijdens onze inspectie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Deze kunnen verklaard worden voor zover deze niet op de controlelijst staan	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	Er zijn veel extreme uitschieters, Deze dienen verklaard te worden tijdens onze inspectie	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze kunnen verklaard worden voor zover deze niet op de controlelijst staan	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	32% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Daarnaast is de waardeontwikkeling van sommige panden extreem.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt doordat het model opnieuw is ingericht. Grote waardedalers - of stijgers worden onderbouwd door gerealiseerde transacties	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	32% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Daarnaast is de waardeontwikkeling van sommige panden extreem.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt doordat het model opnieuw is ingericht. Grote waardedalers - of stijgers worden onderbouwd door gerealiseerde transacties	
Woningen die gelijk blijven in waarde	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen. Als er verschillen zijn dan zijn deze te herleiden tot de secundaire kenmerken die dan terecht niet op gemiddeld staan.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd. We hebben wel sommige bijzondere combinaties gezien van secundaire	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	kenmerken onderling en ten opzichte van het bouwjaar maar dat waren marginale verschillen	
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door ruim de grondwaarde van ruim 200 rijenwoningen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;

4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn per groep gecontroleerd
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Veel

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1028
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	312
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	4-1-2016 t/m 31-10-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1360
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	99
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	431
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	7208

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	75% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger. 16% heeft geen onderbouwing. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Er staan nog een aantal objecten op de controlelijst. Als deze zijn gecontroleerd dan zal dit percentage omhoog gaan.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt

8. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Geen prioriteit	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet-woningen?	n.v.t.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Op basis van huurinlichtingenformulieren zijn deze verzameld
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	De verkopen zijn geanalyseerd en als er vragen waren dan zijn de aktes opgevraagd
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via iWOZ
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Via iWOZ

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	De leegstand is in beeld gebracht
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Ja
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een excelspreadsheet
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Indien daar aanleiding toe is dan wordt deze aangepast
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Op basis van huurinlichtingenformulieren zijn deze verzameld	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De waarden sluiten aan op het marktniveau. Op 12 januari tijdens een bezoek door de Waarderingskamer geconstateerd dat de waardering van de niet-woningen op orde is.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	De informatie op de taxatieverslagen zijn correct opgebouwd. De taxatieverslagen zijn conform de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	onroerende zaken.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Er is een plan van aanpak voor de verbetering van onze administratie (o.a. primair en secundaire kenmerken) bij de waarderingskamer neergelegd.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Op basis van ligging, kansarm en kansrijk en op basis van categorie
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Thorbecke
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De modelwaarden sluiten in voldoende mate aan op de vraagprijzen. Veel woon-winkelpanden te koop	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De bruikbaarheidscodes van nagenoeg alle kooptransacties staan op 99. Daardoor is een	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	deelwaarneming noodzakelijk om tot een oordeel te komen.	
Reactie gemeente	Dit klopt de bruikbaarheidscodes zijn niet terug geleverd door Thorbecke	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Nagenoeg geen huurcijfers aanwezig. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Dit klopt niet. Huurcijfers zijn wel aanwezig	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	6% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 12% van de objecten stijgt meer dan 5%. Meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	7% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	4,5%	1,7%
Waardeontwikkeling kantoren	4,7%	5,1%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	1,7%	-0,7%
Waardeontwikkeling winkels	0,9%	1,4%
Waardeontwikkeling horeca	-2,0%	-1,5%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

9. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incurante commercieel	2,2%
Waardeontwikkeling ander incurant	-2,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Voornamelijk tijdens de permanente processen
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Nee, er wordt gewoon met TIOX gewaardeerd
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	Ja
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Slechts 6 hoge afschrijvingen	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er is met TIOX gewaardeerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	8% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling en 45% van de objecten stijgt meer dan 5%. Uit de bestandsanalyse blijkt dat dit voornamelijk wordt veroorzaakt door de trafo's	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	3% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Wijdemeren
Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 29 april 2015

Datum rapport: 3 juli 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator
	[naam]	WOZ-medewerker

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente voldoende is.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken tijdens de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken naast de permanente processen (hieronder valt vergunningsvrije en illegale bouw, het opsporen van gedateerde woningen en het uitzoeken van domino-effecten van individuele signalen). Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de voortgang van de realisatie van de BAG-WOZ koppeling.

De gemeente heeft in een nabespreking aangegeven dat er inmiddels maatregelen zijn genomen om de aandachtspunten op te lossen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet

WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 28-2-2015	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 1 van de 12759 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	60	
Aantal objecten onder bezwaar:	77	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,5%	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,6%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 2 van de 32 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 2,6% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	261	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	78,2%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	2,5%	Aandachtspunt
Aantal ontvangen beroepschriften	7	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- het percentage ingediende bezwaarschriften is voor het belastingjaar 2015 substantieel gedaald waardoor de percentages verminderingen ook substantieel zullen wijzigen. Er waren relatief veel woningen verminderd van de wbv.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,4%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	20	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om extra maatregelen te nemen zodat de BAG-WOZ koppeling zo spoedig mogelijk wordt gerealiseerd	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m februari 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	februari 2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	februari 2015	
Vastlegging controles	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	U dient een plan van aanpak te maken zodat u eens per vijf jaar alle objecten controleert (vertaald als 20% per jaar)	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,8%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	1,6%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m maart 2015 / maart 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m november 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u weer onderzoek gaat doen naar de wijzigingen na aankoop (door bijvoorbeeld weer koopinlichtingenformulieren te versturen). De gemeente heeft de dienstverlener weer opdracht gegeven om dit op te pakken.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-1,1%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	-2,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m november 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m november 2014	
Uitvoering marktanalyse	Er worden geen inlichtingenformulieren naar nieuwe gebruikers van courante niet-woningen verstuurd, maar men maakt gebruik van oude gegevens	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om weer huurinlichtingenformulieren te gaan versturen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incourant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	28

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 30-5-2013 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de implementatie van het plan van aanpak om de kenmerken te controleren. We hadden tijdens de inspectie van 30-5-2013 bij de beoordeling van het onderwerp "objectkenmerken" rekening gehouden met de aanwezigheid van dit plan.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Door de mogelijke overgang naar SWW is dit plan niet ten uitvoer gebracht.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	12944
Systeem WOZ-administratie	PinkRocade CiVision
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Kondar Taxaties
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Kondar (Taccent)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Kondar Taxaties

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	12193	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	12758	28-2-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	12759	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,0%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	1	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 28-2-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 1 van de 12759 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE	
	TOTAAL	
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	60	
Percentage bezwaarschriften:	0,5%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	77	
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar:	0,6%	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	3,3%	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	2,6%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	september 2015	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	58	19	77
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	17	15	32
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	2	0	2

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 2 van de 32 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 2,6% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	1,0%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	261
Percentage objecten onder bezwaar:	2,0%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	215	46	261
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	38	19	57
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	177	27	204
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	99	11	110
- Waarde verhoogd	2	0	2
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 82,3% Niet-woningen: 58,7%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 2,5% Niet-woningen: 2,2%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	10	0	10

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	2,5%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Aandachtspunt

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	3	4	7
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	2	2

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	3,5%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	440
Percentage objecten onder bezwaar:	3,4%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	17	3	20
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Geen echte reden
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	De woningbouwvereniging had bezwaar aangetekend.
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	n.v.t.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Belanghebbenden konden telefonisch reageren en dan nam de gemeente de reacties ambtshalve in behandeling.
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	113
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	100%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij alle bezwaren wordt contact opgenomen

VRAAG	SITUATIE
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	0%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	100%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	Alle verblijfsobjecten zijn gekoppeld en in de administratie opgenomen. De panden zonder verblijfsobjecten zijn in januari 2014 gekoppeld in excel. Dit is echter nog niet opgenomen in de WOZ-administratie.
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	- query's WOZ-applicatie - specifieke BAG-WOZ applicatie
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	100%
Welk percentage panden is gekoppeld?	0%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Nee
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	januari 2016
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd voor gehad vanwege een toekomstige samenwerking
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Nee
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	n.v.t.
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Op nog niet alle onderdelen is er 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Aandachtspunt
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG-WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening en door controle ter plaatse

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m februari 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m januari 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	februari 2014
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?	5%
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	februari 2015
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?	15%

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> - vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) - vergelijking met actuele luchtfoto's - vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) - controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.) - gerichte controle van "risico-objecten" (zoals objecten waarvan gebruiker lang niet is verhuisd, woningen uit de jaren '30, deelobjecten agrarisch, etc.) - controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project - (gedeeltelijke) herinventarisatie van kenmerken
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - memovelden in de administratie
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	494
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	3,8%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	5474
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	42,3%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	n.v.t.
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	februari 2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	februari 2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> aan de hand van vraagprijgegevens, met behulp van inlichtingenformulieren, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Via luchtfoto's en door signalen vanuit de BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

12.1.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Er is wel een plan aanwezig maar hier is geen invulling aan gegeven vanwege de mogelijke overgang naar SWW.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet behandeld		Niet gecontroleerd

13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m maart 2015 / maart 2015	t/m januari 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2014	t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Deels
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit heeft een tijd stilgelegen. De gemeente heeft de dienstverlener weer opdracht gegeven om dit alsnog te gaan doen.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt dit extra gecontroleerd.
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Niet besproken
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Voorheen >30%
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	00, 62 of 00, 81. Dit is wel onderdeel van het eerder genoemde plan van aanpak. Dit moet dus nog wel worden geïmplementeerd.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Nee
Zo nee, waarom niet?	

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Wie richt dit model in?	Kondar Taxaties
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Geen
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Hier wordt mee gerekend.
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Hier wordt mee gerekend.
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Dit is verschillend per factor
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	n.v.t.
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	n.v.t.
Met welke frequentie?	n.v.t.
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Het model dwingt dit af
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m november 2014	t/m oktober 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m november 2014		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Nee
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit is onvoldoende gedaan door tijdsgebrek
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Door het model

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er worden geen inlichtingenformulieren naar nieuwe gebruikers van courante niet-woningen verstuurd, maar men maakt gebruik van oude gegevens	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Aandachtspunt
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incurante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Kondar (Taccent)
Wie richt dit model in?	Kondar Taxaties
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	n.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en verkoopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	n.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door het model
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Alle objecten zijn 1 op 1 gecontroleerd. De bijzonderheden zijn in de functionele afschrijving verwerkt.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Wijdemeren
Inspectie uitgevoerd door: [naam]
Datum: 24 augustus 2017
Datum rapport: 15 september 2017

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	WOZ-coördinator BSWW
	[naam]	Directeur BSWW
	[naam]	Extern adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	ORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente op onderdelen verbeterd moet worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeldatum 1 januari 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 31-3-2017	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 178 van de 16205 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig mogelijk de resterende beschikkingen verzendt	

* een aantal van de resterende beschikkingen heeft betrekking op de hoogspanningsmasten

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	144	
Aantal objecten onder bezwaar	259	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 124 van de 259 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 47,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 14 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	262	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 73 van de 262 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 72,1% van alle objecten.	Achterstand*
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	42,3%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verzoeken u zo snel mogelijk de achterstand in de afhandeling van de bezwaarschriften (met name niet-woningen) in te lopen	

* een aantal bezwaren zijn taxatie-technisch al gereed

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 1 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	13	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie- technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door markt cijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u bezwaren in principe alleen vermindert als er echt een reden is, die is te herleiden tot een aanpassing aan de kenmerken of groepen. We adviseren u om alle panden waartegen beroep is ingesteld te bezoeken. Doordat dit momenteel niet gebeurt is BSWW genoodzaakt om waarschijnlijk meer zaken te schikken dan nodig.	

* we hebben een beperkte deelwaarneming gedaan en ons oordeel deels op basis hiervan gevormd

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de verschillen in grootte tussen de BAG en de WOZ worden opgelost bij het oplossen van de uitval van de 3D-controle.	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m mei 2017	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Maart 2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Maart 2017	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de 20% die nog moet gecontroleerd worden inzet bij de grootste fouten uit de 3D-controle van Thorbecke.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	3,5%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2017 / juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De verbouwingen na aankoop moeten nog vanaf 2016 in de taxaties worden verwerkt. We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1-1-2017 in ieder geval de verbouwingen tot en met juni 2017 controleert en daar waar nodig verwerkt in de taxaties.	

- de betrokken medewerker heeft de intentie om de werkwijze van Wijdemeren toe te gaan passen. Deze voldoet aan de vereisten van de Waarderingskamer

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet- woningen en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	12
5. Beheer WOZ-administratie	12
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016.....	13
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015.....	15
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014.....	17
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	19
10. Landelijke voorziening WOZ.....	21
11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	22
12. Verwerking bouwmutaties	23
13. Woningen	24
14. Niet-woningen.....	30

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 29 april 2015 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

Bevindingen tijdens deze inspectie:

- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken tijdens de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken naast de permanente processen (hieronder valt vergunningsvrije en illegale bouw, het opsporen van gedateerde woningen en het uitzoeken van domino-effecten van individuele signalen). Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de voortgang van de realisatie van de BAG-WOZ koppeling.

De gemeente heeft in een nabespreking aangegeven dat er inmiddels maatregelen zijn genomen om de aandachtspunten op te lossen.

5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	13007
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Thorbecke
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT (Gouw7)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Thorbecke

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2017 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2017 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2017 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen	13054	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden	16027	31-3-2017
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	16205	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	1,1%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	178	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-3-2017	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2017 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2017	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 178 van de 16205 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE	
	TOTAAL	
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2016 zijn tot nu toe ontvangen	144	
Percentage bezwaarschriften	1,1%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	259	
Zijn er naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	n.v.t.	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	47,9%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld	December 2017	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	233	26	259
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	23	6	29
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	99	25	124

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 124 van de 259 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 47,9% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2017	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2016 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2016 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2016 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	14	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 14 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2016	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,4%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	262
Percentage objecten onder bezwaar	1,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld	27,9%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	125	64	189
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	66	49	115
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	45	10	55
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	3	13	16
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	2	7	9
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	0	0	0
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	19	2	21
- Waarde verhoogd	3	2	5
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 40,0% Niet-woningen: 46,9%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 1,4%

* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 73 van de 262 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 72,1% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2016	Achterstand
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,6%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	7	6	13
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2014 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2015. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2015 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	1	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 1 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften	0,5%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen	74
Percentage objecten onder bezwaar	0,6%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld	100,0%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	1	3	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

9. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	nee, niet specifiek
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft pas laat beschikt en de bezwaren zijn nog niet afgehandeld
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling?	Nog niet bekend
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de tijdigheid van de afhandeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken ten aanzien van de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling?	Dit proces kan verbeterd worden en wordt ook verbeterd vanaf 2016 bij BSWW.
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	Nog geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

9.1. Interactie tijdens de bezwaarafhandeling

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	BSWW heeft informele bezwaren ingezet
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Circa 745 telefoontjes
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend dan wel wordt het bezwaarschrift middels een opname ter plaatse of een in pandige opname afgehandeld?	10%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Bij ncnp waar het gaat over de secundaire kenmerken die zijn bezocht
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	90%
Indien bij minder dan 50% van de belanghebbenden contact is geweest, waarom is dit percentage zo laag?	BSWW heeft er voor gekozen om de prioriteit bij andere zaken te beleggen

9.2. Waardevaststelling na bezwaar

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie waaruit blijkt hoe de waarde tijdens bezwaar beoordeeld en bepaald moet worden?	Nee
Zo nee, hoe vindt de beoordeling en de waardebeoordeling tijdens de bezwaarafhandeling dan plaats?	Daar is de betrokken medewerker nog niet aan toe gekomen, maar in de werkoverleggen is wel duidelijk gemaakt hoe e.e.a. moet worden geregistreerd en worden gewaardeerd.
Wordt de eventuele nieuwe waarde na bezwaar door het model bepaald zonder handmatige aanpassingen?	Nee, er is nog niet gewaardeerd met GOUW-IT. Er was sprake van een eenmalige waardering. De aanpassingen worden weliswaar handmatig maar op een uniforme wijze toegepast.
Kunt u dit aantonen?	Ja

9.3. Afhandeling van beroepen

VRAAG	SITUATIE
Heeft u alle objecten waarbij tegen de waarde beroep is ingesteld bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Geen tijd
Heeft u alle zittingen het afgelopen jaar bezocht?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie-technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door marktcijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Verbeterpunt

10. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer denk u te gaan aansluiten op de LV-WOZ?	De gemeente is aangesloten
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	Eigen controles
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	n.v.t.
Heeft u een volledigheidstoets uitgevoerd of alle WOZ-objecten beschikbaar zijn in de LV WOZ?	Nee
Wanneer heeft u voor het laatst een controle uitgevoerd of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?	Nee
Heeft u een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?	Nee
Hoe vaak per jaar lost u de foutmeldingen op?	Dit moet nog worden opgepakt

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Aangesloten op LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Inmiddels aangesloten	Voldaan aan criteria
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria

11. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

11.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Deels
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	BSWW heeft voldaan aan de eis van 90% maar kan sinds februari 2017 niets doen. Hierdoor komen mutaties niet door en kloppen adressen niet
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Deels
Zo nee, waarom niet?	Er moeten nog circa 1250 bouwjaren worden uitgezocht. Dit aantal betreft geheel BSWW.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	De controle is gaande
Zo nee, waarom niet?	Er is een 3D-controle uitgevoerd maar de uitval moet nog worden opgelost

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Aandachtspunt

12. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Vanaf bouwtekening
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn aangeleverd door de afdeling die daar voor verantwoordelijk is?	Niet besproken
Hoe heeft u gecontroleerd of alle gereed gemelde omgevingsvergunningen zijn verwerkt in de WOZ-administratie?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt	t/m mei 2017	Alle bouwvergunningen verwerken t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2020
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), Wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	1-1-2022
Heeft u reeds een plan van aanpak om over te gaan?	Thorbecke heeft een plan van aanpak en een offerte ingediend. Er is besloten om deze offerte in afwachting van een lopend onderzoek aan te houden
Welke stappen heeft u opgenomen in het plan van aanpak?	Nog niets

13.4. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

13.5. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Maart 2017
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Vraagprijzen 2 jaar
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?	10% bouwjaren en 25% inhoud
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?	24%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Eigen onderzoek naar de resultaten van de vergelijking vraagprijgegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.
Welke conclusies heeft u uit het laatst uitgevoerde onderzoek getrokken?	De inhouden en bouwjaren moeten worden geoptimaliseerd.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Naar aanleiding van de controle worden op geautomatiseerde wijze 3300 bouwjaren in de WOZ ingelezen, zijn er 728 terugmeldingen gedaan voor de BAG. Voor de WOZ moeten circa 500 bouwjaren nog worden uitgezocht. Opgemerkt dient te worden dat hier ook kleine verschillen bij zitten.
Op welke wijze heeft u het laatste jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	De objectkenmerken zijn voornamelijk tijdens de permanente processen gecontroleerd. De 20%-controle is nog niet uitgevoerd.
Zijn de controles op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op enige wijze vastgelegd?	nee
Percentage objecten die het laatste jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Percentage objecten die de laatste vijf jaar zijn gecontroleerd en waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	n.v.t.
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Door opzet van de belastingsamenwerking
Hoeveel van deze objecten zijn op administratieve wijze gecontroleerd?	Niet besproken
Hoeveel van deze objecten zijn ter plaatse gecontroleerd dan wel met een in pandige opname?	Niet besproken

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Maart 2017	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Maart 2017		
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd kunnen worden	Voldaan aan criteria

13.5.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de primaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de primaire kenmerken?	n.v.t.
Heeft u een werkinstructie ten aanzien van het bijhouden van de secundaire kenmerken?	Ja
Zo nee, hoe zorgt u dan voor een uniforme beoordeling en registratie van de secundaire kenmerken?	n.v.t.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijisgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Wordt niet structureel opgespoord. BSWW heeft tot september 2017 de beschikking over luchtfoto's. Wat er daarna gaat gebeuren is niet bekend bij de betrokken medewerker.

13.5.2 Bijhouding objectkenmerken naast permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze heeft u de primaire en secundaire objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd naast de objecten die u heeft gecontroleerd tijdens de permanente processen?	Deze zijn tijdens de permanente processen gecontroleerd en er is voor gezorgd dat er 20% is gecontroleerd.
Op welke wijze gaat u de primaire en secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren naast de permanente processen?	Op dezelfde wijze als afgelopen jaar en mede op basis van de 3D-controle wordt bepaald welke objecten gecontroleerd gaan worden
Hoeveel straten heeft u in zijn geheel gecontroleerd naar aanleiding van individuele signalen uit de permanente processen?	Niet besproken

VRAAG	SITUATIE
Is er een plan van aanpak aanwezig om de kenmerken actueel te houden?	Ja
Is er al uitvoering gegeven aan het "onderhoudsplan"?	Ja
Wordt de vergunningsvrije bouw bijgehouden op een structurele wijze?	Nee

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.		Aandachtspunt

13.6. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m juni 2017 / juni 2017	t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m mei 2017	t/m februari 2017	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit gebeurt alleen als er behoefte aan is vanuit de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Dan wordt er zelf gecontroleerd
Is er overzicht aanwezig van de gecontroleerde of te controleren objecten?	Ja

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Volledig uitvoeren	Achterstand
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Nee

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

14.1.2 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2016	t/m februari 2017	Achterstand
Voortgang analyse huurcijfers	t/m december 2016		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2016 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Dit moet nog gebeuren. Het voorstel is om dit als project uit te besteden.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.2.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de objectkenmerken het laatste jaar gecontroleerd?	Geen specifieke acties. Alleen tijdens de reguliere processen zijn deze niet mee genomen.
Heeft u nog andere acties uitgevoerd om het bestand te optimaliseren?	Geen
Heeft u de afbakening van de trafo's en hoogspanningsmasten inmiddels aangepast?	Niet besproken
Heeft u de afbakening van de verzorgingstehuizen afgestemd op de afbakening van de BAG?	Niet besproken

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt