

Webinar: 27 oktober 2022

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de webinar:

Titel Onderzoeken kwaliteit taxaties (inclusief ratio studies)

1. Hoe staat de Waarderingskamer tegenover (tijdelijk) een tweejaarlijkse herwaardering. Dan is er wat lucht voor processen en achterstanden.

De vraag is begrijpelijk vanuit het opruimen van eventuele achterstanden bij een gemeente. Maar de belangen bij een jaarlijks actuele WOZ-waarde zijn zo groot, dat een jaar "overslaan" geen optie is. Zeker in de huidige marktontwikkelingen wil je niet verder "achterlopen" op de marktontwikkelingen.

2. Is dit ook voor belastingsamenwerkingen?

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties zijn altijd gericht op het gebied van een gemeente. Bij een samenwerkingsverband kiezen we vooraf welke gemeente of gemeenten binnen dat samenwerkingsverband onderzocht gaan worden. Van die gemeente of gemeenten vragen we dan de gegevens op en doen we het onderzoek.

3. Hoe ver terug pma aanleveren in xml?

In de vraagberichten die de Waarderingskamer heeft gepubliceerd op haar site staat gespecificeerd welke marktgegevens door de gemeente moeten worden aangeleverd voor het onderzoek. Dus in beginsel gaat dit "automatisch goed". We vragen alle marktgegevens vanaf vijf jaar voor de waardepeildatum op.

4. Was als je nieuwe gemeente bent en niet de oudere tijdvakken hebt?

Na een gemeentelijke herindeling of een andere reden om naar een nieuw systeem over te gaan verwachten we wel dat historie van marktgegevens worden overgenomen. Immers deze marktgegevens van voorgaande jaren zijn van belang voor de taxatie, zeker bij buurten of type objecten waarvoor niet jaarlijks voldoende marktgegevens beschikbaar komen.

5. Leuk secundaire kenmerken.... Van de week hoorden we dat het spionage is

Inderdaad is er de afgelopen tijd aandacht geweest voor het opvragen van secundaire objectkenmerken in de vorm van foto's. Het aanleveren van die foto zal nooit verplicht

kunnen zijn, maar het is voor een goede taxatie wel belangrijk dat de gemeente betrouwbare en actuele gegevens heeft over de objectkenmerken. Daarbij kan ook prima de hulp ingeroepen worden van de belanghebbende, maar dat kan niet betekenen dat de belanghebbende ook verplicht een foto moet aanleveren. Maar het invullen van een (digitale) vragenlijst of een telefoontje kan ook een goede manier zijn om de belanghebbende secundaire kenmerken te laten controleren.

6. Kan de stufviewer niet voor altijd beschikbaar komen. Bij gemeente in huis. Dan zelf stuf inlezen.

De Waarderingskamer is geen leverancier van software. Wel dagen wij partijen uit om dit soort tools te ontwikkelen. Iedereen die op dit terrein iets wil ontwikkelen is welkom om de query's etc. die wij gemaakt hebben in te zien. Het "kopiëren" van die query's en analyse naar een andere technische omgeving kan wel ingewikkeld zijn.

7. Welke softwareleverancier hebben de stufviewer (nagebouwd)?

Voor zover wij weten heeft geen enkele leverancier de volledige functionaliteit van de viewer nagebouwd, maar zijn er wel diverse leveranciers die tools bieden voor onderdelen. Soms zijn dit tools binnen een WOZ- of taxatie-applicatie en soms zijn dit losse tools.

8. Hoe vaak zou je een totaal nieuw taxatiemodel moeten bouwen? (Vaak gebeurd dit pas bij switchen van taxatiebureau) ?

Er zijn elk jaar veranderingen in de markt en daarom is het belangrijk om ook jaarlijks je model te optimaliseren aan de hand van actuele marktontwikkelingen. Daarbij is het niet vreemd om dat in een aantal herhalingen (iteraties) te doen, totdat je de beste resultaten hebt met je model (volgens de kengetallen van de ratio-controles). Naast het jaarlijks optimaliseren van je model is het inderdaad verstandig om eens in de twee à drie jaar een model helemaal opnieuw in te richten. Maar hoe vaak dat nodig is en hoeveel werk dat is, is ook een beetje afhankelijk van het type model.

9. Welke weg kan je bewandelen als je geen controlemodel hebt, maar wel geïnteresseerd bent ?

Er zijn enkele leveranciers van WOZ-taxatie-applicaties die de mogelijkheid van een controlemodel bieden binnen de applicatie. Maar er zijn ook leveranciers die de mogelijkheid bieden om relatief snel (met AI-technieken) een model in te richten, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de gegevens die gebruikt worden in het primaire model. En zeker voor kleinere gemeenten is ook het zelf ontwikkelen van een model met tools die als open source beschikbaar zijn een optie.

10. Hoe zit het met het vernieuwde taxatieverslag?

In 2023 gaan hopelijk zoveel mogelijk gemeenten gebruik maken van het nieuwe taxatieverslag. Diverse leveranciers hebben inmiddels de functionaliteit om dit taxatieverslag te genereren. In 2023 gaan we de ervaringen verder monitoren en het is

nog steeds de ambitie om in 2024 het nieuwe taxatieverslag (voor woningen) voor alle gemeenten verplicht te maken.