

Vakbekwaamheid



WOZ

Webinar Onderzoeken kwaliteit taxaties (incl. ratio studies)

Maartje Hooijmans & Roland Veldman
Ruud Kathmann

27 oktober 2022

slido



**Join at slido.com
#3235222**

ⓘ Start presenting to display the joining instructions on this slide.

slido



Wat is uw rol bij de taxaties?

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

Even voorstellen

- Maartje Hooijmans
 - Sinds 2003 werkzaam geweest bij taxatiebureau en bij diverse gemeenten in WOZ
 - Daarnaast werkzaam geweest in woning- en bedrijfsmakelaardij
 - Sinds 2010 ook docent WOZ
 - Sinds maart 2021 werkzaam bij Waarderingskamer

Even voorstellen

- Roland Veldman
 - Begonnen in de bedrijfsmakelaardij
 - In 2002 gestart bij taxatiebureau in de WOZ
 - Vanaf 2008 werkzaam geweest bij gemeentelijk samenwerkingsverband
 - Sinds juli 2021 werkzaam bij Waarderingskamer
- 1^e inspecteurs Ivo, Tjerk en Poppo, samen met team collega's

Programma

- Achtergrond
- Voorbereiding gemeente
- Stukje theorie
 - Ratio-onderzoeken
- Voorbereiding Waarderingskamer
 - Aandachtsgebieden
- Viewer
- Afronding onderzoek
- Pilot controlemodel

Achtergrond

Achtergrond

[Toon op de kaart](#) [Naar de gemeentesite](#) [mijn.overheid.nl](#)

Gemiddelde WOZ waarde:

woningen,

waardepeildatum 1-1-2020

€ 262.000

Aantal WOZ objecten:

45.732

**Ontwikkeling WOZ-
waarde**

14.7%

Waardepeildatum

2021 tov 2020

Toelichting oordeel

Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces... [Lees meer »](#)

Oordeel

★★★★☆

Goed

Waarderingskamer heeft ingestemd met bekend maken WOZ-waarden voor 2022.

[→ Bekijk onderzoeksrapport\(en\)](#)

[→ Hoe wij beoordelen](#)

Achtergrond

Toezichtplan Waarderingskamer voor:

Wij zijn van plan om het komende jaar de volgende activiteit(en) bij u uit te voeren:

- een breed onderzoek naar de uitvoering en interne beheersing van de WOZ-processen en de bereikte resultaten in de tweede helft van 2022
- een onderzoek naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties, in het vierde kwartaal van 2022 of het eerste kwartaal van 2023
- een jaarlijks overleg op directieniveau
- ieder kwartaal een voortgangsoverleg

Verder verwachten wij van u:

- een rapportage in oktober 2022 over de resultaten van uw zelfevaluaties (oktober vragenlijst)
- een rapportage over de resultaten van uw zelfevaluatie taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2022, voordat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen (vragenlijst kwaliteit taxaties)

een rapportage in april 2023 over de resultaten van uw zelfevaluaties (april vragenlijst)

Achtergrond

- Toezichtsplan voor alle gemeenten (periode juli 2022 – juli 2023)
- Circa 80 gemeenten geselecteerd voor onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)
- Overige gemeenten o.b.v. vragenlijst kwaliteit taxaties beoordeeld
 - Geen bijzonderheden toestemming
 - Bijzonderheden / aanlevering aanvullende gegevens of alsnog OKT
grote verschillen met gegevens
Waarderingskamer
- Redenen selectie OKT: ander taxatiepakket, andere uitvoerder, over-
(belangrijkste) gang gebruiksoppervlak, bevindingen waardepeil-
datum (wpd) 2021, onvoldoende of niet volledig,
veldontrole

slido



Bent u bekend met een onderzoek kwaliteit taxaties?

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

Vorbereitung gemeente

Vorbereiding gemeente

- Gemeente geeft in oktober vragenlijst aan wanneer **90%** van woningen én niet-woningen door de gemeente zelf is gecontroleerd en goedgekeurd
- Op basis van die planning afspraak voor OKT (door Waarderingskamer)
- In afspraakbevestiging link voor aanlevering gegevens
 - Aanlevering **uiterlijk één week voor onderzoek**
 - XML-berichten en géén Stuf-TAX meer
- Gemeente haakt eigen collega's en / of externen aan voor onderzoek en regelt (vergader)ruimte. Onderzoeken weer **op locatie**



Wat bedoelt de Waarderingskamer met "90% gereed"?

slido



Wanneer zijn de definitieve ratio's bij uw gemeente beschikbaar?

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

Vorbereiding gemeente

Testen aanleveren XML-bestanden

Voor een onderzoek naar de kwaliteit van de nieuwe taxaties moet een gemeente bestanden aanleveren aan de Waarderingskamer. Wanneer het zover is dat de bestanden aangeleverd kunnen worden, is er bij de applicatiebeheerder binnen de gemeente of de uitvoeringsorganisatie altijd sprake van grote tijdsdruk. Daarom ons advies aan de applicatiebeheerders om het aanmaken van die bestanden vooraf te testen. Je weet dan zeker dat het vervaardigen van die bestanden geen probleem vormt, op het moment dat de nieuwe taxaties voldoende gecontroleerd zijn en ze diezelfde dag nog geleverd moeten worden aan de Waarderingskamer. Immers als de gegevenslevering niet soepel verloopt, ontstaat het risico dat het onderzoek uitgesteld moet worden.

Met de leveranciers van de taxatie-applicaties zijn afspraken gemaakt hoe binnen de StUF woz 03.12 standaard deze gegevens als een aantal "xml-bestanden" aangeleverd worden. De specificaties voor deze aanlevering staan op onze site:

<https://www.waarderingskamer.nl/basisregistratie-woz-lv-woz/stuf-woz-0312/>

Dit jaar zijn er wel enkele wijzigingen aangebracht in de structuur van de berichten. Dus het is belangrijk dat voor het maken van de bestanden voor de Waarderingskamer gebruik gemaakt wordt van de laatste versie van deze functionaliteit binnen de taxatie-applicatie.

Vorbereiding gemeente

Aanleveren Gegevens aan Waarderingskamer op basis van xml

Bijvoorbeeld voor onderzoeken naar de kwaliteit van taxaties leveren gemeenten gegevens over de WOZ-objecten, WOZ-deelobjecten en de nieuwe taxaties aan de Waarderingskamer voor bestandsonderzoeken.

Het aanleveren van gegevens aan de Waarderingskamer gebeurt op basis van xml.

Er is een [beschrijving van de procedure](#)  (pdf 35 kB) voor het aanmaken van de bestanden voor de Waarderingskamer beschikbaar.

Verder zijn voor de toepassing van deze procedure enkele xml-vraagberichten op basis van StUF woz 03.12 nodig. Er zijn drie sets met vraagberichten beschikbaar. Voor de waardepeildatum 1 januari 2022 zijn de vraagberichten aangepast, zodat minder informatie wordt aangeleverd als "gerelateerde". Daarom zijn er nu aparte vraagberichten voor WOZ en WDO die een peiltijdstipMaterieel in het vraagbericht hebben.

- [Vraagberichten voor onderzoeken naar de taxaties naar waardepeildatum 1-1-2022](#) (10 kB)
- [Vraagberichten voor onderzoeken naar de taxaties naar waardepeildatum 1-1-2021](#) (10 kB)
- [Vraagberichten voor onderzoeken naar de taxaties naar waardepeildatum 1-1-2020](#) (10 kB)

☐ Naam
 2022 06 14 Voorbeeld SOC Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld TAX Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld TRN Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld TVW Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld WBP Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld wdc Lv02
 2022 06 14 Voorbeeld WDO Lv04
 2022 06 14 Voorbeeld WOZ Lv04

Vorbereiding gemeente

2022 06 14 Voorbeeld SOC Lv02 - Kladblok

Bestand Bewerken Opmaak Beeld Help

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<WOZ:socLv02 xmlns:WOZ="http://www.waarderingskamer.nl/StUF/0312" xmlns:BG="http://www.egem.nl/StUF/sector/bg/0310" xmlns:StUF="http://www.egem.nl/StUF/StUF0301" xmlns:
  <WOZ:stuurgegevens>
    <StUF:berichtcode>Lv02</StUF:berichtcode>
    <StUF:zender>
      <StUF:organisatie>00000001803577059000</StUF:organisatie>
      <StUF:applicatie>xxx</StUF:applicatie>
      <StUF:administratie>Query voor Waarderingskamer</StUF:administratie>
      <StUF:gebruiker>Onderzoek kwaliteit taxaties</StUF:gebruiker>
    </StUF:zender>
    <StUF:ontvanger>
      <StUF:organisatie>gemeente x</StUF:organisatie>
      <StUF:applicatie>xxx</StUF:applicatie>
      <StUF:administratie>WOZ</StUF:administratie>
      <StUF:gebruiker>xxx</StUF:gebruiker>
    </StUF:ontvanger>
    <StUF:referentienummer>xxx</StUF:referentienummer>
    <StUF:tijdstipBericht>202200000000</StUF:tijdstipBericht>
    <StUF:entiteittype>SOC</StUF:entiteittype>
  </WOZ:stuurgegevens>
  <WOZ:parameters>
    <StUF:sortering>1</StUF:sortering>
    <StUF:indicatorVervolgVraag>false</StUF:indicatorVervolgVraag>
    <StUF:indicatorAfnemerIndicatie>false</StUF:indicatorAfnemerIndicatie>
  </WOZ:parameters>
  <WOZ:scope>
    <WOZ:object StUF:entiteittype="SOC">
      <WOZ:soortObjectCode xsi:nil="true"/>
      <WOZ:omschrijvingSoortObject xsi:nil="true"/>
      <WOZ:omschrijvingSoortObjectVerkort xsi:nil="true"/>
      <WOZ:ingangsdatumObject xsi:nil="true"/>
      <WOZ:einddatumObject xsi:nil="true"/>
    </WOZ:object>
  </WOZ:scope>
</WOZ:socLv02>
```

Vorbereiding gemeente

- Resultaten eigen controles
 - Uitgevoerde controles (bijvoorbeeld beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties)
 - Bevindingen
 - Getroffen maatregelen verbeteringen
 - Aansluiten op bevindingen bezwaarafhandeling

Stukje theorie

Ratio-onderzoeken

- Ratio = verhouding taxatiewaarde en verkoopprijs

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Taxatiewaarde}}{\text{Verkoopprijs}}$$

- Basis voor diverse analyses
 - Standard on Ratio studies

**Standard on
Ratio Studies**

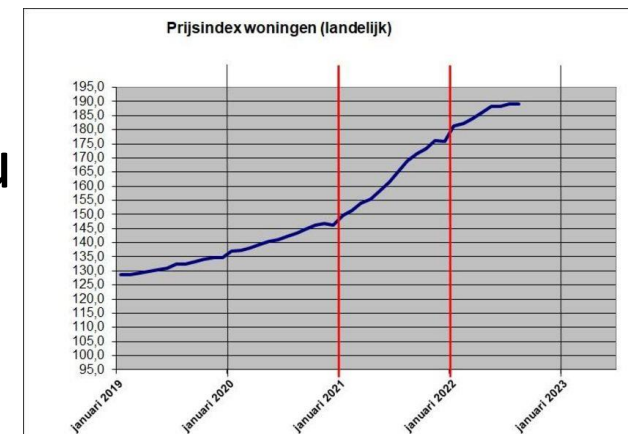
**Standaard voor
Ratiocontroles**

Ratio-onderzoeken (marktniveau)

- 1: Aansluiting op marktniveau
 - Gemiddeld liggen de taxatiewaarde op hetzelfde niveau als de verkoopprijzen

$$\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprizen verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2021} \\ \text{en 1/7 / 2022} \end{array} \right)$$

- Let op meer verkopen voor de waardepeildatum dan erna
- Let op marktontwikkeling niet een rechte lijn
- Dus ratio = 1 betekent geen aansluiting op marktniveau



Ratio-onderzoeken (marktniveau)

- Beoordelingsprotocol taxaties woningen

Aansluiting op gemiddeld marktniveau			
	Ratio A = $\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprijzen verkochte woningen}}$	$\left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2021} \\ \text{en 1/7 / 2022} \end{array} \right)$	
	Ratio B = $\text{Ratio B} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden/transactieprijs}}{\text{Aantal verkochte woningen}}$	$\left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2021} \\ \text{en 1/7 / 2022} \end{array} \right)$	
	Ligt ratio A tussen 1,02 en 1,09?	☐	☐
	Ligt ratio B tussen 1,02 en 1,09?	☐	☐
	Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A?	☐	☐

Ratio-onderzoeken (marktniveau, alternatief)

- Vergelijken met geïndexeerde verkoopprijs

$$Ratio = \frac{Taxatiewaarde}{\text{Geïndexeerde verkoopprijs}}$$

- Voordeel
 - Verwachte waarde (aansluiting marktniveau) is altijd “1”
- Nadeel
 - Is de gebruikte index wel een goede weergave?
- We gebruiken beide
 - Vragenlijst kwaliteit taxatie: ratio ten opzichte van verkoopprijs
 - In onderzoek beide ratio's gebruikt

Ratio-onderzoeken (spreiding)

- 2: Spreiding taxaties
 - COD gebruikt als kengetal
 - Gemiddelde ratio is niet genoeg
 - wanneer elke woning getaxeerd wordt op gemiddelde woningwaarde is “ratio = 1”
 - Aansluiting per individuele woning beoordelen
 - Verwachting COD tussen 5 -15
 - COD = 0 betekent iedere ratio is 1
 - Individuele uitschieters bekijken
 - (beoordelingsprotocol)
1. trek van iedere ratio de mediane ratio af
 2. neem van ieder verschil de absolute waarde
 3. tel de absolute verschillen op
 4. deel door het aantal ratio's in de steekproef om de gemiddelde absolute afwijking te bepalen
 5. deel door de mediane ratio
 6. vermenigvuldig met 100

	TaxatieMethodiek aantal *1		Aantal objecten in steekproef		Ratio *2 en *3				Gemiddelde grootte (in m2)		Waarde m2		Waarde stijging	
Type	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSample	aantal	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht
Eengezins etc.	385	4335	385	4335	1,008	1,001	0,92	56	107	108	€ 1.907	€ 1.754	13,6%	10,2%
2*1-kap etc.	213	2386	213	2386	1,016	1,008	0,92	29	141	142	€ 1.830	€ 1.696	15,4%	12,6%
Vrijstaand etc.	112	1420	112	1447	1,010	1,011	0,91	15	223	205	€ 1.790	€ 1.678	19,9%	14,5%
Flats etc.	82	1794	82	1794	0,973	0,973	0,90	18	90	80	€ 3.360	€ 2.972	17,6%	14,5%
Etages etc.	3	497	3	497	1,020	0,963	0,00	0	54	77	€ 4.069	€ 2.881	13,8%	11,6%
Overige	0	24	0	62	0,000	0,000	0,00	0	0	198	€ -	€ 915	0,0%	7,9%
Alle Objecten	795	10456	795	10521	1,008	1,001	0,913	118	130	122	€ 2.028	€ -	16,0%	12,4%

*1 Taxatiemethodiek "Overig" wordt niet getoond. Aantal Objecten in de steekproef kan hoger zijn.

*2 Ratio A en B zijn gebaseerd op aantallen genoemd bij "Taxatiemethodiek". OutOfSample is gebaseerd op aantallen in periode IV (kolom M).

*3 Filter op 00- Bruikbaar en 99-Nog niet gescreend + Soortobjectcode < 1500 (en niet 1188, 1191) + Transactieprijs > 40000 + Oude en Nieuwwoorde gevuld

Type	Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + inhoud (of Oppv))									
	Huur Particulier					Verkocht/Niet Verkocht (m2)				
	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	% m2 Verkocht/Niet Verkocht
Eengezins etc.	476	1650,62	1006	1738,65	94,9%	318	1901,61	1364	1788,88	106,3%
2*1-kap etc.	26	1868,60	90	1804,44	103,6%	143	1840,94	598	1744,25	105,5%
Vrijstaand etc.	1	1507,64	1	1845,85	81,7%	5	1911,81	7	1886,14	101,4%
Flats etc.	45	2877,94	192	3226,64	89,2%	63	3387,05	378	3410,22	99,3%
Etages etc.	10	3102,72	22	3450,59	89,9%	2	3964,58	15	3747,58	105,8%
Overige	0	0,00	0	0,00	0,0%	0	0,00	0	0,00	0,0%
Totaal	558	1785,52	1311	1989,89	89,7%	531	2069,38	2362	2049,78	101,0%

COD	PRB	gnificantie Pf	R²
5,00%	0,000004	0,00000000	0,67115

Kengetallen Verkooprijzen		
Gemiddelde verkoopprijs	€	381.920
Modus verkoopprijzen	€	310.000
Mediaan verkoopprijzen	€	330.000
Spreadingsbreedte	€	1.787.500
Variantie (€)	€	31.992.101.422
Standaarddeviatie (€)	€	178.863
Standaarddeviatie (tov gemid COV)		0,46832633544
Dispersion		0,051
Coëfficiënt of Dispersion (COD)		0,050
PRB		0,000004
MedianeRatio		1,016

Cijfers Samenvatting (zoals de gemeente het heeft weergegeven)

b - Marktgegevens binnen één jaar voor of na waardepeildatum (binnen periode) per bruikbaarheidscode (65.05)	Aantal	Ratio_A	Ratio_B	Aantal_z_Oude Waarde
00 - Bruikbaar	503	1,013	1,026	0
62 - Meer WOZ-objecten	77	0,153	0,207	0
64 - Niet reële transactie	10	1,484	1,556	0
99 - (nog) niet gescreend	0	0,000	0,000	0
Overige (ongeldige) codes	0	0,000	0,000	0

b - Bruikbare transactiegegevens binnen periode, per half jaar	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
I - 01/01/2020 t/m 30/06/2020	163	1,050	1,069
II - 01/07/2020 t/m 31/12/2020	185	1,010	1,024
III - 01/01/2021 t/m 30/06/2021	155	0,981	0,984
IV - 01/07/2021 t/m 31/12/2021	117	0,888	0,888

b - Bruikbare transactiegegevens binnen periode per categorie woning	Ratio_B
1 - Flats etc.	1,034
2 - Etages etc.	1,055
3 - Eengezinswoningen etc.	1,041
4 - 2*1 kap etc.	1,020
5 - Vrijstaand etc.	1,026
6 - Overige	0,941

Ratio-onderzoeken (scheefheid)

- 3: Scheefheid taxaties
 - PRB gebruikt als kengetal
- Is de aansluiting op de markt in de hoogste marktsegmenten hetzelfde als in de laagste marktsegmenten?
- Verwachting PRB tussen $-0,05$ en $+0,05$
 - PRB betekent geen enkele correlatie tussen ratio en hoogte WOZ-waarde
- Inzichtelijker:
 - Beoordeel ratio's van duurste tien procent van de woningen en goedkoopste tien procent van de woningen

Ratio-onderzoeken en niet-verkochte woningen

- Ratio's meten alleen voor woningen waarvoor een verkoopprijs
- Kwaliteit taxatie beoordelen met onderlinge waardeverhoudingen
 - Taxatiemodel
 - Vergelijking marktontwikkeling verkochte woningen en niet-verkochte woningen
 - Controlemodel

	Taxatiemethodiek aantal *1		Aantal objecten in steekproef		Ratio *2 en *3				Gemiddelde grootte (in m2)		Waarde m2		Waarde stijging	
Type	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSample	aantal	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht
Eengezins etc.	385	4335	385	4335	1,008	1,001	0,92	56	107	108	€ 1.907	€ 1.754	13,6%	10,2%
2*1-kap etc.	213	2386	213	2386	1,016	1,008	0,92	29	141	142	€ 1.830	€ 1.696	15,4%	12,6%
Vrijstaand etc.	112	1420	112	1447	1,010	1,011	0,91	15	223	205	€ 1.790	€ 1.678	19,9%	14,5%
Flats etc.	82	1794	82	1794	0,973	0,973	0,90	18	90	80	€ 3.360	€ 2.972	17,6%	14,5%
Etages etc.	3	497	3	497	1,020	0,963	0,00	0	54	77	€ 4.069	€ 2.881	13,8%	11,6%
Overige	0	24	0	62	0,000	0,000	0,00	0	0	198	€ -	€ 915	0,0%	7,9%
Alle Objecten	795	10456	795	10521	1,008	1,001	0,913	118	130	122	€ 2.028	€ -	16,0%	12,4%

*1 Taxatiemethodiek "Overig" wordt niet getoond. Aantal Objecten in de steekproef kan hoger zijn.

*2 Ratio A en B zijn gebaseerd op aantallen genoemd bij "Taxatiemethodiek". OutOfSample is gebaseerd op aantallen in periode IV (kolom M).

*3 Filter op 00- Bruikbaar en 99-Nog niet gescreeud + Soortobjectcode < 1500 (en niet 1188, 1191) + Transactieprijs > 40000 + Oude en Nieuwewaard gevuld

Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + Inhoud (of Oppv))										
Type	Huur Particulier					Verkocht/Niet Verkocht (m2)				
	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	% m2 Verkocht/Niet Verkocht
Eengezins etc.	476	1650,62	1006	1738,65	94,9%	318	1901,61	1364	1788,88	106,3%
2*1-kap etc.	26	1868,60	90	1804,44	103,6%	143	1840,94	598	1744,25	105,5%
Vrijstaand etc.	1	1507,64	1	1845,85	81,7%	5	1911,81	7	1886,14	101,4%
Flats etc.	45	2877,94	192	3226,64	89,2%	63	3387,05	378	3410,22	99,3%
Etages etc.	10	3102,72	22	3450,59	89,9%	2	3964,58	15	3747,58	105,8%
Overige	0	0,00	0	0,00	0,0%	0	0,00	0	0,00	0,0%
Totaal	558	1785,52	1311	1989,89	89,7%	531	2069,38	2362	2049,78	101,0%

COD	PRB	gnificantie Pf	R²
5,00%	0,000004	0,00000000	0,67115

Kengetallen Verkooprijzen		
Gemiddelde verkoopprijs	€	381.920
Modus verkoopprijzen	€	310.000
Mediaan verkoopprijzen	€	330.000
Spreadingsbreedte	€	1.787.500
Variantie (€)	€	31.992.101.422
Standaarddeviatie (€)	€	178.863
Standaarddeviatie (tov gemid COV)		0,46832633544
Dispersion		0,051
Coëfficiënt of Dispersion (COD)		0,050
PRB		0,000004
MedianeRatio		1,016

Vorbereiding Waarderingskamer

Vorbereiding Waarderingskamer

- Na ontvangst van de gegevens wordt er een “StUF-viewer” gemaakt door Leo Meijer en Edwin Vos.
- De inspecteurs gebruiken de viewer ter voorbereiding op het onderzoek. Hierbij vullen we een voorbereidingsdocument in, met in totaal 65 controles.
 - 40 controles op m.n. woningen
 - 25 controles op niet-woningen
- Gemeente ontvangt de viewer voorafgaand aan het onderzoek. Niks ontvangen? Dan even contact met Leo en / of Edwin

Vorbereiding Waarderingskamer

Te controleren onderwerpen bij **woningen**:

- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken:
 - Bij voorkeur o.b.v. eigen (recent) onderzoek gemeente
 - Indien geen (recent) onderzoek, dan o.b.v. deelwaarnemingen door Waarderingskamer. Oordeel is ook gebaseerd op deelwaarnemingen m.b.v. iWOZ
- Aansluiting taxatie op marktniveau (ratio's en spreiding, rekening houdend met uitspraak Hoge Raad)
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2021
- Juistheid onderlinge waardeverhoudingen (bijlage E.1 en E.2)
- Taxatieverslag en onderbouwingen

Vorbereiding Waarderingskamer

Te controleren onderwerpen bij **woningen**:

- Aansluiting taxatie op marktniveau:
 - ratio's tussen 0,97 en 1,03 voor periode I-III, ratio out of sample (periode IV), COD
- Juistheid onderlinge waardeverhoudingen:
 - E.1: Vergelijking van gemiddelde waardeveranderingen: als wanneer verkochte en niet-verkochte objecten binnen een gespecificeerde groep op dezelfde manier zijn getaxeerd, zouden hun taxatiewaarden dezelfde percentuele jaarlijkse verandering moeten tonen
 - E.2: Vergelijking van gemiddelde eenheidswaarden: wanneer verkochte en niet verkochte objecten gelijk getaxeerd zijn, dan zouden de gemiddelde waarden per eenheid (bijvoorbeeld oppervlakte per vierkante meter) gelijk moeten zijn

Vorbereiding Waarderingskamer

Te controleren onderwerpen bij **niet-woningen**:

- Aansluiting taxaties CNW's en agrarisch op marktniveau
- Aansluiting op taxatiewijzers en stichtingskosten voor agrarisch en incourant vastgoed
- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2021
- Functionele correcties en bepaling restwaarde en levensduur bij incourant vastgoed

Viewer en
voorbereidingsdocument

slido



Bent u bekend met de StUF-viewer?

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

Aansluiting verkoopcijfers		
Analyse verkoopcijfers	<PERCENTAGE> verkoopcijfers nog niet geanalyseerd, <PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij <PERCENTAGE>% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven marktniveau ligt.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio's	Geen bijzonderheden / bijzonderheden benoemen 	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio out of sample	Periode IV.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's <0,97	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's >1,03	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
COD	De COD bedraagt 	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
PRB	De PRB bedraagt	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Oud-nieuw	De gemiddelde marktontwikkeling is: %	
<5% gemiddelde marktontwikkeling	% van de woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	Nog geen oordeel
>5% gemiddelde marktontwikkeling	% van de woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	Nog geen oordeel
Marktontwikkeling = 0	% van de woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt

WPD

20210101

Datum IWOZbestand

20221002

gemeente

0213

Contactpersoon

Pakket

R25

laatste 5 jaar

6152

2643

Obj met Neg

Onderdelen

54

Objectsoort

Totaal

9.996

1111

vrystnd -woning

1.432

1112

vrystnd semi-bungalow

177

1113

vrystnd bungalow

59

1114

vrystnd villa/landhuis

113

1115

vrystnd woonboerderij

341

1121

2 onder 1 kap -woning

2.006

1124

2 onder 1 kap villa/landhuis

2

1125

2 onder 1 kap woonboerderij

98

1126

2 onder 1 kap herenhuis

2

1131

rij -woning

1.965

1134

rij villa/landhuis

2

1141

hoek -woning

1.408

1144

hoek villa/landhuis

2

1146

Hoek herenhuis

1

1171

geschkld -woning

107

1173

Geschakelde bungalow

10

1174

Geschakelde villa/landhuis

1

1175

geschkld woonboerderij

13

1181

flat -woning

80

1182

maisonnette

1

1183

appartement

407

1187

beneden -woning

75

1188

boven -woning

183

1191

wnwgn/boot

4

1211

vrystnd recr -woning

347

1321

2 onder 1 kap senioren/aanln -wor

14

1331

rij senioren/aanln -woning

305

1341

hoek senioren/aanln -woning

182

1371

Geschakelde seniorenwoning

1

1383

senioren/aanln appartement

55

1511

vrystnd bedrijfs -woning

49

1514

vrystnd bedrijfs villa/landhuis

2

1515

vrystnd bedrijfs woonboerderij

4

1521

2 onder 1 kap bedrijfs -woning

14

1525

2 onder 1 kap bedrijfs woonboerde

7

Algemeen

Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80'):

11.100

- aantal daarvan woningen (12.20 = '10', '11', '12')

9.996

Aantal marktgegevens in xmlbericht (Marktinfo=T en Trans=K):

7.581

Periode marktgegevens in xmlbericht:van

19990105

- tot en met

20220630

- aantal daarvan binnen 1 jaar voor of na waardepeildatum

997

- aantal daarvan aangemerkt als bruikbaar (65.05 = '00')

648

- aantal daarvan nog niet gescreend (65.05 = '99')

47

- aantal daarvan niet bruikbaar (65.05 <> '00', '99')

302

Aantal marktgegevens gebruikt op taxatieverslagen:

554

- vanvan

20160111

- tot en met

20220816

- aantal daarvan met ratio >1,1 of <0,9

172

- aantal keren dat deze gebruikt zijn als onderbouwing

321

- percentage van het totale aantal onderbouwingen

40%

Aantal woningen zonder een marktgegeven op taxatieverslag:

75

Aantal woningen met 1 marktgegeven op taxatieverslag:

1

Aantal woningen met 2 marktgegevens op taxatieverslag:

30

Aantal woningen met 3 marktgegevens op taxatieverslag:

9.941

- Totaal

10.047

Woningen met een Gebruikscode > 12 en < 50:

-

Bouwjaren Woningen

Tot

9.534

B voor 1906 excl 1901

302

C 1906 t/m 1930

616

D 1931 t/m 1944

357

E 1945 t/m 1959

752

F 1960 t/m 1970

1.806

G 1971 t/m 1980

1.539

GEEN 1100

29

H 1981 t/m 1990

1.267

I 1991 t/m 2000

1.274

J 2001 t/m 2010

596

K 2011 t/m 2012

171

Factor

Tot

9.996

K/L

O

U

D

V

477

477

477

477

477

1

20

20

13

26

19

2

570

485

162

177

3.247

3

8.398

8.762

9.251

9.303

5.999

4

526

247

89

11

250

5

5

5

4

2

4

6

7

8

9

Transacties (geïndexeerd)

Tot

705

00 - Bruikbaar

503

2,734

151

94

114

T

62 - Meer WOZ-objecten

77

77

T

64 - Niet reële transactie

10

10

T

65 - Grondtransactie

115

24

90

T

Vraagprijzen (geïndexeerd)

Tot

14

00 - Bruikbaar

13

0,000

6

1

6

V

62 - Meer WOZ-objecten

1

1

V

Aantal Vraagprijzen IWOZ

Status A

30

Andere Status

3

Top 10 onderbouwingen

WOZ-nummer

Aantal

021300003724

505

021300003965

505

021300004281

505

021300014193

463

021300014194

457

021300001025

377

021300001027

363

021300002526

360

021300010314

344

021300002797

334

021300002401

331

LEEG

75

Bruikbare Transacties

Niet gebruikt

127

Niet als onderbouwing bij zichzelf

207

Scores

Wijken

0

aantal

Perc

0

77

1%

1

0

0%

2

0

0%

3

1

0%

4

1

0%

5

2

0%

6

55

1%

7

82

1%

8

123

1%

9

1.001

10%

10

1.341

13%

11

2.250

22%

12

5.114

51%

Afwijking onderbouwi

Meth. O

categori

aantal

perc

<= 20%

4.941

49,18

> 20%

5.106

50,82

> 36%

2.168

21,58

> 52%

1.135

11,3

Woningen

Detail Analyse Woningen

DASHBOARD Objectkenmerken

DASHBOARD Waarderen

Ratio Studies

WozDeelobjecten

NAAR NietWoningen

is doorklikken

Scherm Klein

Scherm Groot

Consistentie, MWB en onderbouwing		
Verskil in waardeontwikkeling	De gemiddelde waardeontwikkeling is %. De verkochte woningen stijgen met % iets meer dan alle woningen. Dit vinden wij aannemelijk / niet logisch.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Verskil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen	Na analyse van de marktontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte woningen volgens de standaard voor ratio studies én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn. 	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Verskil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter prijzen van huurwoningen en particuliere woningen (bij gestapelde bouw) komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Onderlinge waardeverhoudingen obv waardering onderdeel woning	Gelijke kenmerken leiden in ruim % tot gelijke waarden. 	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de vierkante meterprijzen hebben we geconstateerd dat er bij <AANTAL> woningen geen sprake is van afnemend grensnut. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Onbekende WDO	Na analyse van de WOZ-deelobjecten hebben we geconstateerd dat er <AANTAL> WOZ-deelobjecten bij ons niet bekend zijn. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Bijgebouwen	De bijgebouwen lijken nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de waardering van de dakkappen, garages en bergingen te beoordelen. Eventuele bijzonderheden benoemen.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Grond	De grond lijkt nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben wel geconstateerd dat bij mogelijk <> woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk <> woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. De uitkomsten bij << beide controles of de eerste / tweede controle >> vinden we aannemelijk / niet aannemelijk. 	!Vraagpunt / Geen vraagpunt

Open DASHBOARD
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

Open Onderdelen

Terug naar
HOOFDSCHERM

WAARDERING				
Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten				
Ratio's etc.	soortobjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800 Zonder WoningBouw	BASIS	FILTER	
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,9	4,93%	487	24	
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,1	9,86%	487	48	
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,97(geïndexeerde verkoopprijs)	29,57%	487	144	
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,03 (geïndexeerde verkoopprijs)	17,86%	487	87	
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud	12,16%			
WaardeOntwikkeling verkochte Woningen	14,88%			
Waarde woningen Nieuw en Oud = gelijk	0,59%	9.473	56	
Vraagprijzen + wozwaarde en vraagprijs > 0	93			
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio < 0,9	26,88%	93	25	
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio > 1,1	3,23%	93	3	
Vraagprijzen in gem. administratie reeds Historisch in IWOZ	93,62%	94	88	
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	26,42%	9.289	2.454	
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	31,98%	9.289	2.971	

Verhouding Totaal vraagprijzen en transactieprizen	Let op!! Transacties max < 1 jaar voor Wpd en Vraagprijzen max 2 jaar voor Wpd. Verschil Vraagprijsdatum en Transactiedatum max 1 jaar.			
	Verhouding	Transacties	Totale Vraagprijs	Totale Verkoopprijs
Alle transacties	-1,05%	468	176.203.250	178.072.209
Vraagprijs hoger dan Transactieprijs	3,61%	256	106.223.750	102.523.499
Vraagprijs lager dan Transactieprijs	-7,37%	212	69.979.500	75.548.710
Per soort Woning				
2^1-kap etc.	-2,93%	109	36.788.500	37.897.281
Eengezins etc.	-5,30%	122	28.657.000	30.259.383
Etages etc.	-5,41%	4	737.000	779.179
Flats etc.	-0,93%	19	6.552.000	6.613.500
Overige	-0,22%	7	923.000	925.000
Vrijstaand etc.	1,22%	129	78.453.500	77.505.600

Taxatiemethode (onderdeel 1100)		TOTAAL	Oppervlakt	Inhoud	Overig		
Meergezinswoningen		808	808	0	0		
Grondgebondenwoningen		8.697	8.685	3	9		
Taxatiemethoden	Leeg	O	A	H	S	G	I
Onderdelen	0	31.667	91	3	0	12.308	30

Algemeen				aantal
Aantal homogene bouw				5.866
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2)				F F?
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2)	2,1%	405	9	112
idem maar zonder negatieve waarde	2,0%	394	9	109
Correctiewaarden	Perc.	Aantal		gem
WDO met negatieve waarde	0,52%	52	-14.553	
WDO met correctiewaarde	0,53%	52	-13.393	
- negatieve correctiewaarde	100,00%	52	-14.553	
- positieve correctiewaarde	3,85%	2	23.451	

M2prijs 1 gezinswoningen	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
1 gezinswon m2prijs <250	0,2%	8.722	15	
Meer gezinswon m2prijs < 750	0,0%	808	0	
M2prijs meergezinswoningen	Aantal huur	m2prijs Huur	Aantal Part.	m2prijs Part.
m2Prijs huurwoningen en particuliere woningen	459	2.380	287	2.636

Omgekeerd vergelijking Kuub/Meter en SEC	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Gelijke Meterprijs andere Secundaire kenmerken	0,1%	9.518	11
Aangeleverd vergeleken met berekend	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Verschil tussen geleverde en berekende Meterprijs	0,4%	9.518	36

Afname Grensnut	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Afname Grensnut onjuist Grond/Perceeloppervlak	0,5%	9.530	46
Afname Grensnut onjuist Woning meter	2,8%	9.518	269

Overige kengetallen		Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
Som van alle onderdelen is ongelijk eindwaarde		0,66%	9.530	63	
Grond (2030) met waarde 0		0,33%	8.374	28	
Onderdelen met Waarde 0		1,66%	34.655	576	
Woningen: extra grond (2120)		0,82%	9.518	78	
Onbekende Onderbouwing	Aantal X in Detail	0	0,64%	469	3

Dakkapel		Tot 3.811	
1	165	1781 - 1790	O
2	164	2041 - 2050	O
3	123	1761 - 1770	O
452		Top3	12%

Garage	Tot	3.896
2.386	491 - 500	O
296	661 - 670	O
135	781 - 790	O
2.817	Top3	72%

Berging	Tot	6.866
4.210	2991 - 3000	G
999	491 - 500	O
152	991 - 1000	G
5.361	Top3	78%

Dashboard
Object-
kenmerken

Detail
Analyse

Onderdelen Ent
22

Terug naar
HOOFDSCHERM

Courante niet-woningen	De gemiddelde marktontwikkeling is: %	
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij <AANTAL> objecten niet juist uitgevoerd / Geen bijzonderheden.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Aansluiting vraagprijzen	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Aansluiting op verkoopcijfers	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare verkoopcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Aansluiting op huurcijfers	Gehanteerde huurcijfers moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare huurcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Oud-nieuw	De gemiddelde marktontwikkeling van alle courante niet-woningen bedraagt: <>%. % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/veel.	Nog geen oordeel
Marktontwikkeling = 0	??% van de objecten blijft in waarde gelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Opbouw en spreiding KF	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Opbouw en spreiding gehanteerde m ² -prijzen	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt

Verloop onderzoek

Verloop onderzoek

- Bestandsbeoordeling en niet op zoek naar fouten
- Kenmerken moeten juist zijn om te komen tot een goede modelmatige waardebeoordeling (luze woningen bovengemiddeld, eenvoudige woningen ondergemiddeld)
- Secundaire kenmerken: Relatief of absoluut
- Belangrijk: gelijke gevallen, gelijke registratie én waarde
- Ratio hoeft geen 1 te zijn
- Comply or explain
- Aantal handmatige aanpassingen modelwaarde

Afronding onderzoek

Afronding onderzoek

- (Meestal) tijdens onderzoek al duidelijk of gemeente instemming krijgt om te beschikken, mits:
 - > 90% woningen is gecontroleerd
 - > 90% niet-woningen is gecontroleerd
 - vragenlijst is ingevuld
 - er geen bijzonderheden uit OKT naar voren komen
- Schriftelijke instemming binnen 2 weken na onderzoek
- Uitgebreid rapport binnen 2-4 weken na onderzoek (met vertrouwelijke bijlagen)
- Uitgebreid rapport zonder bijlagen én toestemmingsbrief op website

Pilot controlmodel

Pilot controlemodel

- Binnen het toezicht van de Waarderingskamer gaan we bij wijze van pilot – naast de bestaande ratiocontroles – gebruik maken van een controlemodel bij de beoordeling van taxaties
- We gebruiken hiervoor dezelfde gegevens als die een gemeente of samenwerkingsverband heeft gebruikt bij de herwaardering
- We hebben 9 situaties bepaald die enerzijds meer inzicht moeten gaan geven over de aansluiting van de taxaties op marktniveau, maar die met name meer inzicht moeten gaan geven op de onderlinge waardeverhoudingen

Pilot controlemodel

- De Waarderingskamer creëert zelf een controlemodel op basis van de gemeentelijke administratie. De systematiek is 2021-2022 ontwikkeld.
- Bij circa 5-10 gemeenten draaien we in 2022 het controlemodel als pilot (en op de achtergrond), bij een OKT
- In 2023 zal het controlemodel verder ontwikkeld worden, zodat we het hopelijk eind 2023 meer kunnen gebruiken bij de OKT's
- De uitkomsten van het controlemodel hebben géén invloed op de beslissing om in te stemmen met het beschikken

Pilot controlemodel

Situatie	Getaxeerde waarde (gemeente)	Waarde uit controlemodel	Verkoopprijs	Ratio Taxatie versus controlemodel	Ratio Taxatie versus verkoopprijs
1.	200.000	240.000	X	0,83	X
2.	200.000	160.000	X	1,25	X
3.	200.000	200.000	X	1	X
4.	200.000	195.000	X	1,03	X
5.	200.000	240.000	200.000	0,83	1
6.	200.000	220.000	220.000	0,91	0,91
7.	200.000	180.000	180.000	1,11	1,11
8.	200.000	195.000	205.000	1,03	0,98
9.	200.000	200.000	200.000	1	1

9 situaties controlemodel

1. Controlewaardering $>$ gemeentelijke waardering en er is geen verkoopcijfer bekend
2. Controlewaardering $<$ gemeentelijke waardering en er is geen verkoopcijfer bekend
3. Controlewaardering $=$ gemeentelijke waardering en er is geen verkoopcijfer bekend
4. Controlewaardering $\cong$ gemeentelijke waardering en er is geen verkoopcijfer bekend

9 situaties controlemodel

- 5. Controlewaardering wijkt af van verkoopcijfer (vkc) terwijl dit niet is bij gemeentelijke waardering
- 6. Controlewaardering sluit aan op vkc, terwijl gemeentelijke waardering $<$ vkc ligt
- 7. Controlewaardering sluit aan op vkc, terwijl gemeentelijke waardering $>$ vkc ligt
- 8. Controlewaardering en gemeentelijke waardering sluiten nagenoeg aan op verkoopcijfer
- 9. Controlewaardering en gemeentelijke waardering sluiten exact aan op verkoopcijfer

Bij situaties 3, 4, 8 en 9 is geen of minimaal verschil tussen waarderingen

Controlemodel gemeente

- Ook een gemeente kan gebruik maken van een controlemodel
- Een controlemodel hoeft geen AI (Artificial Intelligence) te zijn
- Een controlemodel moet wél gebaseerd zijn op een andere methodiek dan die bij de primaire herwaardering is gebruikt
- Standpunt Waarderingskamer: een controlemodel (de door het controlemodel berekende waarde voor een object) hoeft in het kader van de Wet Open Overheid (WOO) niet verstrekt te worden als hierom gevraagd wordt omdat dit model alleen bij de controle is gebruikt en niet bij de waardevaststelling