

Onderzoek kwaliteit taxaties wpd 2024



Presentatoren



Maartje Hooijmans

Inspecteur



Roland Veldman

Inspecteur



Inhoud webinar

- Selectie gemeenten
- Proces vóór het onderzoek kwaliteit taxaties
- Aanleveren XML-gegevens
- De voorbereiding van gemeente en Waarderingskamer
- Het onderzoek kwaliteit taxaties
- Proces ná het onderzoek kwaliteit taxaties

Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)

- In juli zijn in het Toezichtplan 2024-2025 onderzoeken aangekondigd
- OKT vindt plaats bij 80 gemeenten
- na afronding eigen controles (opgave in oktoberinventarisatie)
- als 90% van alle objecten gecontroleerd zijn én gefiatteerd

Wanneer onderzoek:

- iedere gemeente eens per 5 jaar
- wijziging waarderingsapplicatie
- wijziging personeel
- bevindingen vorig belastingjaar (wpd 2023)
- discrepanties in de vragenlijst kwaliteit taxaties
- overige, o.b.v. risico inschatting Waarderingskamer



Het proces voorafgaand aan een onderzoek

1. Gemeente vult in oktobervragenlijst in wanneer controles gereed
2. Inspecteur neemt telefonisch contact op en plant afspraak
3. Afspraakbevestiging via mail
4. Gemeente levert XML-gegevensset uiterlijk één week voor het onderzoek
5. Gegevens worden gecontroleerd op technische verwerkbaarheid en volledigheid
6. Voorbereiding door inspecteur*
7. Stuf-viewer wordt gemaakt, wordt voorafgaand aan het onderzoek naar gemeente opgestuurd



Wat als er bij ons geen onderzoek is ingepland?

- **Alle andere gemeenten worden gemonitord via vragenlijst kwaliteit taxaties**
- **Geen bijzonderheden:**
 - Toestemming om te beschikken
- **Bij bijzonderheden:**
 - Aanlevering aanvullende gegevens of alsnog OKT
 - Indien mogelijk herstelacties (korte termijn);
 - Uiterst geval uitstel aanslagvervaardiging, eerst herstel waardebeoordeling en hernieuwde controle



Vorbereiding onderzoek

- Organisatie geeft in oktobervragenlijst aan wanneer **90%** van de herwaardering zelf is gecontroleerd en goedgekeurd
- Op basis van de opgegeven datum volgt afspraak voor OKT (door Waarderingskamer)
- Wees realistisch met datum!
- Goed bestand – beter onderzoek – beter resultaat!



Eigen controles

- Woningen en niet-woningen
- 90% van de objecten getaxeerd en gecontroleerd
- Gebruik aanwezige controle query's in uw applicaties
- Voer controles al periodiek uit, niet alles aan het einde
- Beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties
- Eigen onderzoek objectkenmerken



Aanleveren gegevens op basis van XML

- Bestandsaanlevering: XML-berichten!
- Lever op tijd! **(één week voor onderzoeksdag)**
- Stem af met applicatiebeheer of leverancier
- Test de aanmaak van de bestanden vooraf
- Bij vragen contact opnemen met Waarderingskamer
- Zie afspraakbevestiging
- Dataspecialisten Waarderingskamer: Edwin Vos en Leo Meijer

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<WOZ:socLv02 xmlns:WOZ="http://www.waarderingskamer.nl/StUF"
  <WOZ:stuurgegevens>
    <StUF:berichtcode>Lv02</StUF:berichtcode>
    <StUF:zender>
      <StUF:organisatie>000000018035770596</StUF:organisatie>
      <StUF:applicatie>xxx</StUF:applicatie>
      <StUF:administratie>Query voor Waard</StUF:administratie>
      <StUF:gebruiker>Onderzoek kwaliteit</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:soortObjectCode>
      <WOZ:omschrijvingSoortObject xsi:nil="true"></WOZ:omschrijvingSoortObject>
      <WOZ:omschrijvingSoortObjectVerkort xsi:nil="true"></WOZ:omschrijvingSoortObjectVerkort>
      <WOZ:ingangsdatumObject xsi:nil="true"></WOZ:ingangsdatumObject>
      <WOZ:einddatumObject xsi:nil="true"></WOZ:einddatumObject>
    </WOZ:object>
  </WOZ:scope>
</WOZ:socLv02>
```



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	Vorbereidingsdocument	
Oud-nieuw		
<5% gemiddelde marktontwikkeling		
>5% gemiddelde marktontwikkeling		
Marktontwikkeling = 0		

Voorbereiding inspecteur*

Automatisch opslaan Voorbereidingsdocument_Analyse_bestand_wpd_2024_bla... • Opslagen in deze pc Zoeken

Bestand Start Invoegen Tekenen Pagina-indeling Formules Gegevens Controleren Beeld Automatiseren Help Acrobat Opmerkingen Delen

Klembord Lettertype Uitlijning Getal Stijlen Voorwaardelijke opmaak Opmaak als tabel Celstijlen Invoegen Verwijderen Opmaak Bewerken Vertrouwelijkheid Invoegtoepassingen PDF maken en koppeling delen PDF maken en delen via Outlook Adobe Acrobat

A	B	C	D	E	F
GEMEENTE:	Bevindingen	Interne richtlijn	Oordeel bestandsanalyse (wel of geen vraagpunt)	Reactie gemeente	Ai
1	Woningen				
2	Primaire kenmerken	Uit een vergelijking tussen 7777 woningen waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn vanaf 2018 en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij ... % van de woningen de gebruikoppervlakte afwijkt. Bij de bouwjaar was er in ... 77% sprake van verschillen.	Moet een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid	Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt?	
3	Dashboard kwaliteit	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 30%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
4	Dashboard onderhoud	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 20%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
5	Dashboard voorzieningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 10% en maximaal 40%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
6	Dashboard doelmatigheid	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (maximaal 10%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
7	Dashboard uitstraling	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (maximaal 10%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
8	Dashboard ligging	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 10% en maximaal 40%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
9	Mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige / logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Minimaal 35% is ondergemiddeld	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	He
10	Differentiatie secundaire kenmerken bij particuliere woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 30%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
11	Vraagprijzen risicogericht (onder- en bovengemiddelde woningen)	Bij de door ons gemaakte selectie van te koop staande boven- en ondergemiddelde woningen is er <te regelmatig/weinig> sprake van verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Minimaal 2/3 van de slechte en goede panden moeten zijn geregistreerd	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	W: W:
12	Secundaire kenmerken bij oude verkopen	Bij 77% van de woningen die in 2020 of 2021 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij 77% op bovengemiddeld. <Dit vinden wij veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Hoe monitort u de secundaire kenmerken na aankoop (zoals verbouwingen maar ook bovengemiddelde woningen die in de loop van de tijd weer gemiddeld worden)?	Verkochte woningen worden doorgaans opgeknapt na aankoop	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	Hc bo
13	Aansluiting vraagprijzen	aantal			
14	Aantal ontbrekende vraagprijzen	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Meer dan 15% ontbrekende vraagprijzen is veel	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
15	Analyse vraagprijzen	De vraagprijzen zijn wel / niet geanalyseerd		I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
16	Verskil intiele vraagprijs en uiteindelijke transactie	Na onze analyse blijkt dat het verschil tussen de vraagprijs bij de eerste aanbieding en de uiteindelijke transactie <-> bedragt, o.b.v. <-> transacties. Dit betekent dat er gemiddeld bij <-> transacties <-> onder de vraagprijs is geboden en gemiddeld bij <-> transacties <-> boven de vraagprijs is geboden.			
17	Geïndexeerde ratio's <0,9Vp	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 20% roept vragen op.	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
18	Geïndexeerde ratio's >1,1Vp	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 10% roept vragen op.	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
19	Aansluiting verkoopcijfers				
20	Analyse verkoopcijfers	<PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers is nog niet geanalyseerd, <PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij <PERCENTAGE>% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven marktniveau	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden PERCENTAGES NOG BEPALEN. Niet bruikbaar = 64, boven marktniveau = 00 - 57 of 00 - 58	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	

Voorbereidingen Legenda afkortingen Blad3 +

Gereed Toegankelijkheid: alles in orde 70%



Vorbereiding inspecteur*

1. Aan de hand van een voorbereidingsdocument (uniformiteit)
2. Selectie boven- en ondergemiddelde woningen van iWOZ
3. 40 controles woningen (objectkenmerken, aansluiting marktniveau, aansluiting oude waarde, juistheid onderlinge waardeverhoudingen)
4. 32 controles niet-woningen ((objectkenmerken, aansluiting marktniveau, aansluiting oude waarde, juistheid onderlinge waardeverhoudingen). Het aantal controles wordt nog uitgebreid



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. Het voorbereidingsdocument bestaat uit in totaal 72 controles.
 - Selectie boven en ondergemiddelde woningen uit iWOZ. Verschillen worden nagemeten met 3D-tool
 - Selectie verhuurde courante niet-woningen uit Vastgoeddata
 - 40 controles op woningen
 - 32 controles op niet-woningen
 - Onderzoek is meer dan wat er besproken wordt
- Gemeente ontvangt de viewer voorafgaand aan het onderzoek.



Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)

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



Controles objectkenmerken

- Beoordelingsprotocol objectkenmerken
 - Zorg voor een praktische invulling van eigen onderzoek
 - Gebruik PMA als vertrekpunt, vraagprijzen kunnen goede aselechte steekproef zijn
1. verzamelen van vraagprijzen
 2. verwerken van informatie in objectkenmerken
 3. analyse van de verwerking, óók als er geen mutaties zijn in de objectkenmerken



Controles bij woningen

- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken:
 - o.b.v. eigen (recent) onderzoek gemeente
 - geen (recent) onderzoek, dan o.b.v. deelwaarnemingen door Waarderingskamer m.b.v. iWOZ
- Aansluiting taxatie op marktniveau
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2023
- Juistheid onderlinge waardeverhoudingen
- Taxatieverslag en onderbouwingen



Controles bij woningen

Aansluiting taxatie op marktniveau:

- ratio's tussen 0,97 en 1,04 voor periode I-III, ratio out of sample (periode IV),

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen:

- *Gelijke kenmerken leiden tot gelijke waarde*
- *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
- *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



Controles bij niet-woningen

- Aansluiting taxaties CNW's ((huur en koop)
- Aansluiting agrarisch op marktniveau (koop)
- Aansluiting op taxatiewijzers en **stichtingskosten** voor agrarisch en incourant vastgoed
- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2023
- Functionele correcties en bepaling restwaarde en resterende levensduur bij incourant vastgoed



Stufviewer van de gemeente

Waardepeildatum 20240101

Gegevens gemeente

Samenwerkingsverband
Corop gebied
Systeem WOZ administratie
Taxatiepakket Woningen
Taxatiepakket NietWoningen

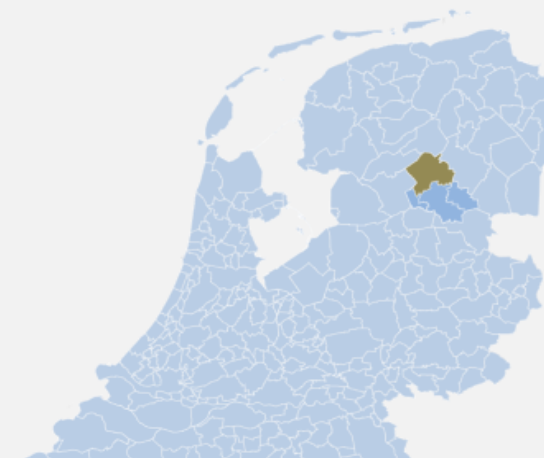
Vragenlijst ingevuld Ja
Geplande datum beschikken Woningen 2024-02-22
Geplande datum beschikken NietWoningen 2024-02-22

Gegevens xml-bericht

XML bericht geleverd door
Datum xml bericht
XML bericht komt uit
Wordt er afgerond/afgekap?

Status Taxaties in xml

	Woning	%	NietWoning	%
0 object vervallen	32	0,3%	-	0,0%
10 te taxeren	309	3,2%	30	1,9%
22 gecontroleerd/geaccepteerd	1	0,0%	-	0,0%
30 gefiatteerd	9.241	96,4%	1.527	98,1%



Vragenlijst KT vullen van
Q (Indien aanwezig)

Vergelijken Vragenlijst KT met geleverde XML

WozObjecten	Corop	Vragen
Woningen		
Niet-Woningen		
-Courant		
-Incourant		
-Agrarisch		
-Ongebouwd		
WaardeOntwikkeling Woningen	6,6%	
WaardeOntwikkeling NietWoningen		

Scherm
Klein

Scherm
Groot

NAAR Vragenlijst

Stuf-viewer



Stuf-viewer

WPD

20210101

Datum IWOZbestand

20221002

gemeente

0213

Contactpersoon

Datum gemeentebestand

20220901

Pakket

R25

laatste 5 jaar

6152

laatste jaar

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-objekten (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

- van van

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 marktgevegeven op taxatieverslag:

75

Aantal woningen met 1 marktgevegeven op taxatieverslag:

1

Aantal woningen met 2 marktgevegeven op taxatieverslag:

30

Aantal woningen met 3 marktgevegeven 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

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

aantal

max

R<0,97

R>1,03

R=1

00 - Bruikbaar

503

2,734

151

94

114

62 - Meer WOZ-objekten

77

77

64 - Niet reële transactie

10

10

65 - Grondtransactie

115

24

90

Vraagprijzen (geïndexeerd)

Tot

14

aantal

R<0,9

R>1,1

R=1

00 - Bruikbaar

13

0,000

6

1

6

62 - Meer WOZ-objekten

1

1

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

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

is doorklikken

Scher

Klein

Scher

Groot

Woningen

Detail Analyse Woningen

DASHBOARD Objectkenmerken

DASHBOARD Waarderen

Ratio Studies

WozDeelobjecten

NAAR NietWoningen



De kwaliteit van de objectkenmerken

DASHBOARD OBJECTKENMERKEN									
Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten									
Woningen = soortObjectcode < 2000 + 5100									
Algemeen									
Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80'):	11.100								
Aantal Controles Laatste jaar	2.643	23,81%							
Aantal Controles 5 Laatste jaar	6.152	55,42%							
Secundaire kenmerken									
				Gemeente	Viewer				
Aantal Woningen geblokkeerd (code < 00)	0	0,00%		9.996					
Aantal Woningen	10.024			9.996					
Aantal Woningen zonder woonwagens/garageboxen	9.530	11.061	9.530						
Kwaliteit gevuld en	9.516		14						
Kwaliteit leeg									
KENGETALLEN									
soortobjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800 Zonder WoningBouw				BASIS	FILTER				
Differentiatie Kwaliteit van gemiddeld_3	7,42%	6.469	480						
Differentiatie Onderhoud van gemiddeld_3	7,93%	6.469	513						
Differentiatie Uitstraling van gemiddeld_3	3,83%	6.469	248						
Differentiatie Doelmatigheid van gemiddeld_3	2,13%	6.469	138						
Differentiatie Voorzieningen van gemiddeld_3	11,44%	6.469	740						
Differentiatie Ligging van gemiddeld_3	17,27%	6.469	1.117						
Langwonenden (70-80jaar) KOUDV Ondergemiddeld	15,08%	869	131						
Afwijkende KOUDV woningen	16,96%	6.469	1.097						
Grond code 2030 met afwijkende KOUDV	0,31%	8.374	26						
Kengetallen n.a.v. woningtypen									
				%	BASIS	FILTER			
Eengezinswoningen Grondoppervlakte < Toegekende oppervlakte				0,64%	8.722	56			
Eengezinswoningen: aanbouwen (1200)				21,07%	8.722	1.838			
1 gezinswoningen met alleen 1100				3,69%	8.697	321			
Meergezinswoningen: tuin bij meergezinswoning (2010)				2,23%	808	18			
Meergezinswoningen: dakterras/balkon/loggia (1340)				23,14%	808	187			
Meergezinswoningen: liggingswaarde 2020				45,55%	808	368			
Meergezinswoningen met alleen code 1100				13,24%	808	107			
Onbekende Deelobjectcode (vanuit de Uniforme lijst v1,18)				0,22%	44.434	96			
Conversie van Inhoud naar Oppervlakte									
				Perc.	Aantal tot	Aantal fil			
Conversie Inhoud naar oppervlakte < 2,8 of > 3,6				23,2%	9.530	2.211			
Woningen zonder woningbouwver.									
Analyse verschil in KOUDV				Totaal	Perc	Aantal	Perc	Aantal	
Homogene Bouw				3.116		221		2.895	
Afwijkingen zonder KOUDV				81	3,6%	8	2,5%	73	
Afwijkingen met KOUDV = 3				75	3,6%	8	2,3%	67	
Afwijkingen KOUDV < 3				6	0,0%	0	0,2%	6	
Verkocht									
Gemiddelde score Kwaliteit/luxe				0,47%		3.005		2.991	
Gemiddelde score Onderhoud				4,81%		3.136		2.992	
Gemiddelde score Voorzieningen				4,70%		3.118		2.978	
Gemiddelde score Doelmatigheid				0,27%		3.000		2.992	
Niet verkocht									
Kwaliteit/Luxe geen 3				6,5	16,3%	36	2,5%	72	
Onderhoud geen 3				8,9	27,6%	61	3,1%	91	
Voorzieningen geen 3				6,9	39,8%	88	5,8%	169	
Doelmatigheid geen 3				-	0,0%	0	0,9%	27	
Verkopen en KOUDV									
				%	BASIS	FILTER			
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV < GEM				6,70%	612	41			
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV > GEM				13,07%	612	80			
Verschillen met IWOZ									
					BASIS	FILTER			
Vraagprijs				46,77%	1.300	608			
Bouwjaar				8,92%	1.300	116			
Inhoud				49,77%	1.300	647			
Oppervlakte				5,15%	1.300	67			
Woonoppervlakte				24,54%	1.300	319			
Secundaire kenmerken				0,00%	0	0			

Open DASHBOARD
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

Open Onderdelen

Terug naar
HOOFDSCHERM



De aansluiting van taxaties op het marktniveau voor woningen en niet-woningen

Beoordelingsprotocol... x + Maken

Converteren Elektronisch ondertekenen Tekst of gereedschappen zoek...

Controle ratio's voor hele gemeente

ja nee n

Aansluiting op gemiddeld marktniveau

Ratio A =

$$\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprijzen verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right)$$

Ratio B =

$$\text{Ratio B} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden/transactieprijs}}{\text{Aantal verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right)$$

Ligt ratio A tussen 0,97 en 1,04? ☐ ☐ ☐

Ligt ratio B tussen 0,97 en 1,04? ☐ ☐ ☐

Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A? ☐ ☐ ☐

Conclusie

Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?

Vervolgcontroles

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

ordelingsprotocol taxatie... ☆ Beoordelingsprotocol... x + Maken

Converteren Elektronisch ondertekenen Tekst of gereedschappen zoek...

Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen

ja nee nv

Rapportage onderzochte courante niet-woningen

Voor de volgende objecten met een verschil tussen de verkoopprijs en de getaxeerde waarde van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer):
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)
De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen.

Conclusie

Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde verkoopprijzen? (eventueel met toelichting)

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op verkoopprijzen te verbeteren?

Vervolgcontroles

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

Controle getaxeerde huurwaarden aan de hand van opgevraagde huurgegevens

ja nee n

Beschikbaarheid huurgegevens

Aantal opgevraagde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:

Aantal opgevraagde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:



Controles van de aansluiting van taxaties (van woningen) op marktniveau

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



Controles van de onderlinge waardeverhoudingen bij taxaties van woningen

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 dakkapellen, 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 eerst controle >> vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Inzicht in de waardering

WAARDERING									
Kengetallen ZONDER Geblokeerde objecten									
Ratio's etc.	soortobjectcode < 2000 en <> 1131/1231 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			

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 gezinwoningen	Perc.		Aantal tot		Aantal fil
1 gezinswon m2prijs < 250	0,2%		8.722		15
Meer gezinswon m2prijs < 750	0,0%		808		0
M2prijs meergezinwoningen		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	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](#)



De aansluiting van de taxaties op de vorige herwaardering

Bladweergave

Werkmapweergaven

Formulebalk

Weergeven

In-/uitzoomen

Venster

Macro's

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

AO

AP

AQ

AR

AS

AT

2

Selectieknoppen

WozNrs
naar Detail Woning

Filter naar Detail
Woning

Zoeken in Google

Google Maps

Naar andere bladen

DASHBOARD Waarderen

DASHBOARD
Objectkenmerken

WozDeelObjecten

RatioStudies g

FILTER OPHEFFEN

3

Controles

Soort_Control

Toelichting

Beoordeling_Onderbo

WozObjectNumme

MapsADRES

WoonplaatsNaam

Straatnaam

Huisnummer

Toev_

PrijsPerEenheid

GetaxeerdeWaard

OudeWaarde

StijgingsPercentag

Stijgings_Percenta

Status_Taxatie

4

5

6

7

8

999920017200

Gemeent

Gemeente\

Straat

2

1668

991000

921000

7,6

0

999920014329

Gemeent

Gemeente\

Straat

1

2067

599000

422000

41,94

0

999920014330

Gemeent

Gemeente\

Straat

1 A

1927

401000

358000

12,01

0

999920014331

Gemeent

Gemeente\

Straat

2

2010

474000

388000

22,16

0



De onderlinge waardeverhoudingen tussen taxaties

<

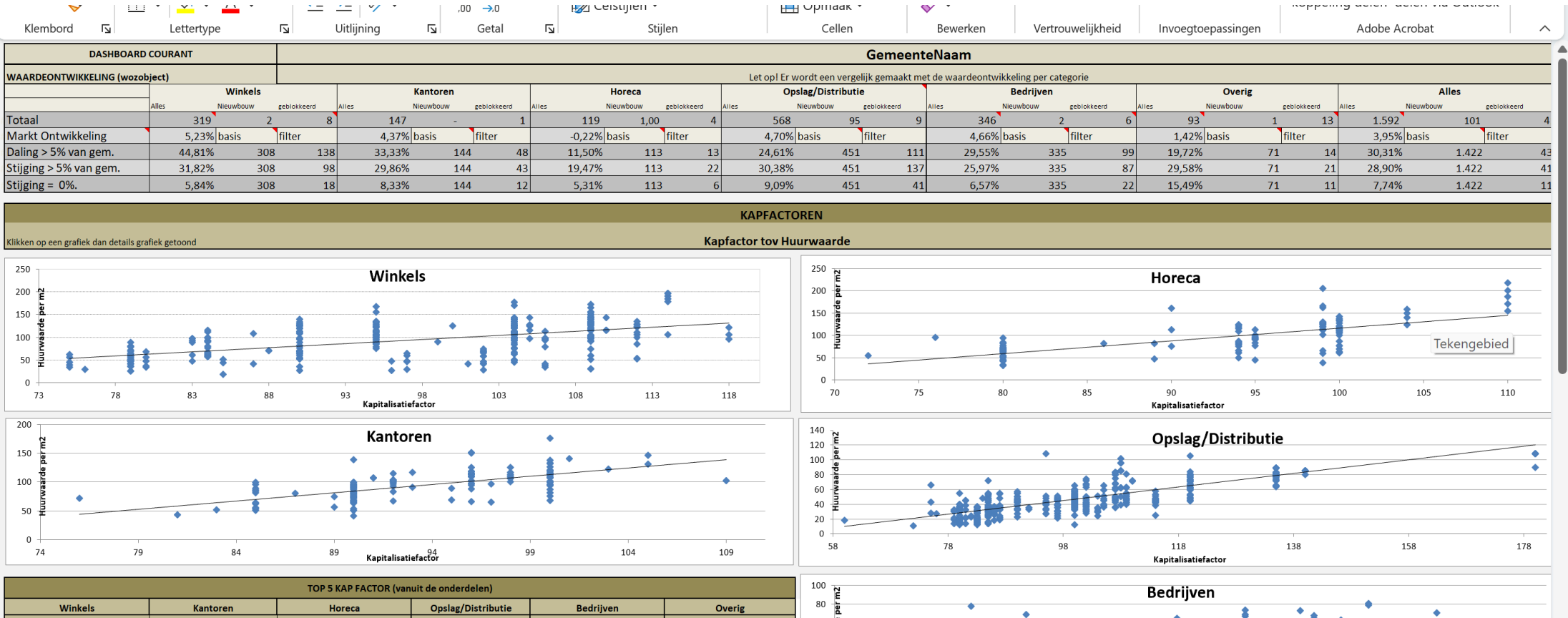


Controles van de aansluiting van taxaties (van CNW's) op marktniveau

	A	B	D
48	Courante niet-woningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
49	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd. Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
50	Differentiatie secundaire kenmerken bij HET PRIMAIRE wdo	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld. / Er is sprake van een brede differentiatie. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
51	Aansluiting vraagprijzen	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
52	Aansluiting op verkoopcijfers	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare verkoopcijfers in periode I t/m III	165,00 !Vraagpunt / Geen vraagpunt
53	Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
54	Aantal ontbrekende huurcijfers	aantal huurcijfers ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
55	Aansluiting op huurcijfers	Gehanteerde huurcijfers moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare huurcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
56	Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
57	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle courante niet-woningen bedraagt: % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
58	waardeontwikkeling = 0	% van de objecten blijft in waarde gelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
	Opbouw en spreiding KF	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Logische opbouw en spreiding KF en HW



Incourant (voorbereidingsdocument)

	A	B	D
62	Incourante niet-woningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
63	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd. Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
64	Resterende levensduur	De resterende levensduur lijkt aannemelijk / roept vragen op	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
65	Leeftijd installaties	De leeftijd van de installaties lijkt aannemelijk / roept vragen op	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
66	Afwijkend bouwjaar installaties	Het aantal afwijkende bouwjaren van installaties vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
67	Functionele correctie	<PERCENTAGE> % (AANTAL) van de objecten heeft een onderdeel met een functionele correctie die hoger is dan 20%. Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
68	Functionele correctie bij jonge gebouwen	Het aantal functionele correcties bij jonge gebouwen vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
69	Totale correctie	Handmatig controleren indien mogelijk. Is nog geen kengetal in de stufviewer	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
70	Verskillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
71	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle incurante niet-woningen bedraagt: % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
72	waardeontwikkeling = 0	% van de objecten blijft in waarde gelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Incourant

Klembord

Lettertype

Uitlijning

Getal

Stijlen

Cellen

Bewerken

Vertrouwelijkheid

Invoegtoepassingen

Adobe Acrobat

INCOURANT Soortobjcode begint met 23 of tussen 3300 en 4000

Kenmerken

Algemeen	Niet geblokkeerd	Totaal	Geblokkeerd
Aantal objecten	405	420	15
Aantal Controles Laatste jaar	195	46,4%	
Aantal Controles 5 Laatste jaar	249	59,3%	

ArcheType

Omschrijving	aantal	Waarde €
A0000300 Dummy archetype, stuksprijs op basis van oppervl	559	42.296.864
Z210T100 Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 630kV	180	1.078.757
A0000100 Dummy archetype, geen berekening	148	971.788
A0000700 Dummy archetype, stuksprijs op basis vaan aantal	78	746.731
S1502702 Clubhuis (normaal)	76	5.601.925
Z220F130 Fundering voor HS mast met een gewicht tot 25.0t	61	56.206
Z220HM10 Hoogspanningmast	61	161.405
Z210T300 Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 2500k	59	1.013.666
S1201500 Sportvelden gras	41	1.802.598
S1100402 Sporthal (normaal)	39	7.441.866

Btw_Codes

Aantal Objecten	Deelobjecten	OB in Deelobj	Excl.	Incl.	Onbel
Onderwijs	58	337	0	30	285
Sport	150	775	0	144	553

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Aantal Deelobjecten Incourant	2.641	Aantal Ruwbouw	1.905
Bouwjaren		Resterende levensduur	
Bouwjaren ruwbouw gevuld	1.726	Bouwjaren ruwbouw gevuld	1.726
Inrichting+Installaties <> Ruwbouw	13	Aantal ruwbouw < 10 jaar	491
Installaties <> Ruwbouw	6	Aantal Inrichting/Afbouw < 5 jr	781
Inrichting <> Ruwbouw	7	Aantal Installaties < 5 jr	767

Waardering

Algemeen	Niet geblokkeerd	Basis	Filter
Waarde Ontwikkeling	2,76%		
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	5,10%	392	20
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	11,99%	392	47
Waardeontwikkeling = 0%	13,27%	392	52

Grond

Onderdeelcode begint met 211 of 212	tot aantal	m2 prijs	aantal
Grondwaarden laagste zonder € 0 per m2	485	1	6
Grondwaarden hoogste	485	335	1
Grondwaarden meest voorkomend	485	50	64
Grondwaarden met waarde 0	9		

Overige kengetallen

	% tov Obj.	Tot Aant. Objecten	Objecten gefilterd	Deelobjecten gefil.
Objecten waarbij berekende FC ongelijk aan XML	0,00%	405	0	0
Objecten met een onderdeel met een FC >20%	12,84%	405	52	154
Objecten jonger dan 5 jr met een FC	1,24%	405	5	8
Objecten zonder gewaardeerde grond	6,33%	379	24	Naar WDO's
Afschrijving op grond (Inclusief de Objecten die de gemeente als incou	0,00%	357	0	0
Objecten met onderdelen waarde 0	8,17%	404	33	139
Objecten met Revovatiejear gevuld	36,79%	405	63	149

GemeenteNaam

Detail Analyse NietWoningen Incourant

WOZDeelObjecten Incourant

DASHBOARD Agrarisch

DASHBOARD Courant

Hoofdscherm NietWoningen

Agrarisch (voorbereidingsdocument)

	A	B	D
74			
75	Agrarische objecten	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd . Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
76			
77	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beiden	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen is naar behoren / verdient aandacht	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
78	Woningen met perceel < 250 m ²	Het aantal woningen met een perceel kleiner dan 250 m ² vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
79	Woningen met oude eigenaar	Het aantal agrarische woningen met een oudere eigenaar vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
80	Veeteelt < 6000 m ²	Het aantal veeteelt bedrijven met een perceelsoppervlakte kleiner dan 6.000 m ² vinden we aannemelijk/niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
81	Verschillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
82	PMA agrarisch	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
83	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle agrarische objecten bedraagt: %. % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel





Afronding onderzoek

- (Meestal) tijdens onderzoek al duidelijk of gemeente instemming krijgt om te beschikken, mits:
 - > 90% woningen is gecontroleerd én gefiatteerd
 - > 90% niet-woningen is gecontroleerd én gefiatteerd
 - 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
- Uitgebreid rapport zonder bijlagen én toestemmingsbrief op website



Beoordelingsprotocollen



Beoordelingsprotocol Woningen

Bekijk →



Beoordelingsprotocol courante niet-woningen

Bekijk →



Beoordelingsprotocol in- courante niet-woningen

Bekijk →





T 070-3110555

E info@waarderingskamer.nl

www.waarderingskamer.nl