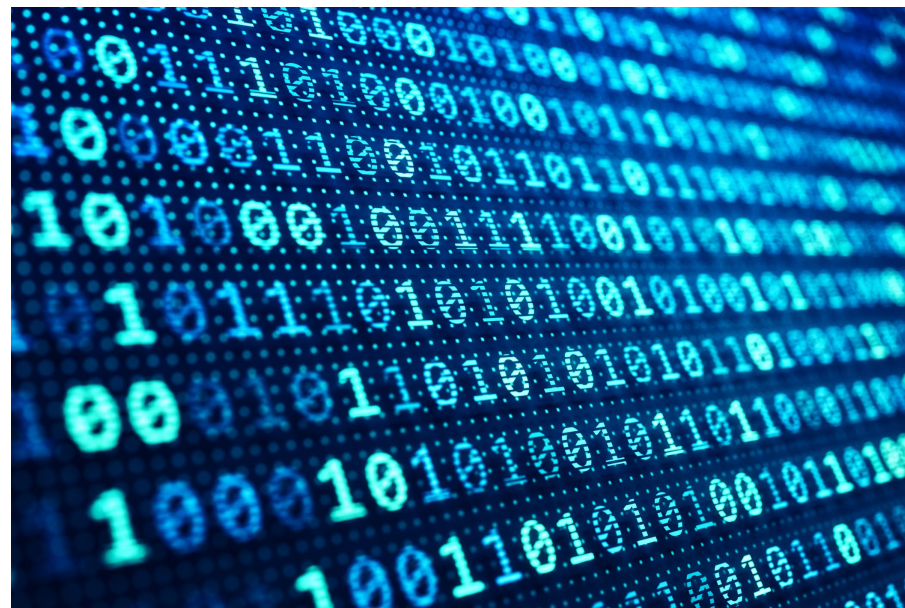




27 november 2025

**Ivo Lechner &
Maartje Hooijmans**

Onderzoek kwaliteit taxaties wpd 2025



Inhoud webinar

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

Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)

- In juli zijn in het Toezichtplan 2025-2026 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 2024)
- 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 én 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 én gefiatteerd (status 22 en 30)
- 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 het maken 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>
```



INTE:	Bevindingen	Interne richtlijn	Oordeel bestandsanalyse (wel of geen vraagpunt)	Reactie ger
kenmerken	Uit een vergelijking tussen ???? woningen waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn v.a. 2021 en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij ... % van de woningen de gebruiksooppervlakte afwijkt. Bij de bouwjaren was er in ... ???% sprake van verschillen.	Moet een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid	Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegensprekt?	
ire kenmerken particuliere woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie: correctie op 1-2 kenmerken is aannemelijk, correctie op 3 of meer kenmerken is niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
ire kenmerken huurwoningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie: correctie op 1-2 kenmerken is aannemelijk, correctie op 3 of meer kenmerken is niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
gedateerde woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 20%)		
gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige / logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Minimaal 35% is ondergemiddeld	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
izen risicogericht (onder- en middelste 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	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
ire kenmerken bij oude verkopen	Bij ???% van de woningen die in 2022 of 2023 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij ???% op bovengemiddeld. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand.	Verkochte woningen worden doorgaans opgeknapt na aankoop	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
ng vraagprijzen	aantal			
ntbrekende vraagprijzen (koop)	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk/niet	Meer dan 15% ontbrekende vraagprijzen is veel	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
ntbrekende vraagprijzen (huur)	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Vraagprijzen huur ontbreken of worden verzameld. Hiermee kunnen de objectkenmerken gecontroleerd worden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
vraagprijzen	De vraagprijzen zijn wel / niet geanalyseerd		!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
intiele vraagprijs en uiteindelijke e	Na onze analyse blijkt dat het verschil tussen de vraagprijs bij de eerste aanbieder en de uiteindelijke transactie te groot is. Dit betekent dat er gemiddeld de vraagprijs is geboden en gemiddeld de vraagprijs is geboden.			
eerde ratio's <0,9 bij vraagprijzen	Bij % van de te koop staande woningen dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.			
eerde ratio's >1,1 bij vraagprijzen	Bij % van de te koop staande woningen dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.			

Vorbereidingsdocument

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, samen met een document dat bestaat uit in totaal 77 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
 - 37 controles op niet-woningen
 - Onderzoek is uitgebreider dan wat er besproken wordt
- Gemeente ontvangt de viewer voorafgaand aan het onderzoek.



Vorbereiding inspecteur(s)

1	GEMEENTE:	Bevindingen	Interne richtlijn	Oordeel bestandsanalyse (wel of geen vraagpunt)	Reactie gemeente
2	Woningen				
3	Primaire kenmerken	Uit een vergelijking tussen ??? woningen waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn v.a. 2021 en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij ... % van de woningen de gebruiksoverflakte afwijkt. Bij de bouwjaar was er in ... ??? sprake van verschillen.	Moet een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid	Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegensprekt?	
4	Secundaire kenmerken particuliere woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie: correctie op 1-2 kenmerken is aanneemelijk, correctie op 3 of meer kenmerken is niet aanneemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
5	Secundaire kenmerken huurwoningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie: correctie op 1-2 kenmerken is aanneemelijk, correctie op 3 of meer kenmerken is niet aanneemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
6	Ligging	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 20%)		
7	Mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige / logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Minimaal 35% is ondergemiddeld	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
8	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	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
9	Secundaire kenmerken bij oude verkopen	Bij ??? van de woningen die in 2022 of 2023 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij ??? op bovengemiddeld. Dit vinden wij aanneemelijk/niet aanneemelijk ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand.	Verkochte woningen worden doorgaans opgeknapt na aankoop	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
10	Aansluiting vraagprijzen	aantal			
11	Aantal ontbrekende vraagprijzen (koop)	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aanneemelijk/niet	Meer dan 15% ontbrekende vraagprijzen is veel	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
12	Aantal ontbrekende vraagprijzen (huur)	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aanneemelijk/niet aanneemelijk.	Vraagprijzen huur ontbreken of worden verzameld. Hiermee kunnen de objectkenmerken gecontroleerd worden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
13	Analyse vraagprijzen	De vraagprijzen zijn wel / niet geanalyseerd		!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
14	Verschil initiële vraagprijs en uiteindelijke transactie	Na onze analyse blijkt dat het verschil tussen de vraagprijs bij de eerste aanbieding en de uiteindelijke transactie <...>% bedraagt, 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.			
15	Geïndexeerde ratio's <0,9 bij vraagprijzen	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanneemelijk/niet	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 20% roept vragen op.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	
16	Geïndexeerde ratio's >1,1 bij vraagprijzen	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanneemelijk/niet aanneemelijk.	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 10% roept vragen op.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt	



Vorbereiding inspecteur(s)

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. 37 controles niet-woningen (objectkenmerken, aansluiting marktniveau, aansluiting oude waarde, juistheid onderlinge waardeverhoudingen). Het aantal controles wordt nog uitgebreid



Meer aandacht in 2025 voor scheefheid

1. Horizontale scheefheid: onderlinge waardeverhoudingen, gelijke groep
2. Verticale scheefheid o.b.v. WOZ-waarden en verkoopcijfers: goedkoop en duurder marktsegment

Controle scheefheid taxaties				ja	nee	nvt
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau per deciel van oplopende WOZ-waarde</i>						
Voor woningen met een WOZ-waarde:						
1.	WOZ-waarde onder:		€	Ratio A =	.....	
2.	€	-	€	Ratio A =	.....	
3.	€	-	€	Ratio A =	.....	
4.	€	-	€	Ratio A =	.....	
5.	€	-	€	Ratio A =	.....	
6.	€	-	€	Ratio A =	.....	
7.	€	-	€	Ratio A =	.....	
8.	€	-	€	Ratio A =	.....	
9.	€	-	€	Ratio A =	.....	
10.	WOZ-waarde boven:		€	Ratio A =	.....	



Meer aandacht in 2025 voor scheefheid

Aantal Objecten		19727		Aantal Transacties		652		Verticale Scheefheid				Toelichting	
Decielen		Verschil Richtingscoëfficiënt Lineaire regressielijn				0,008							
Objecten		Richtingscoëfficiënt Lineaire regressielijn				0,006							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Gemiddelde ratio		0,94	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,01	1,03		
Grootte Deciel		10	31	41	78	71	87	94	69	64	81		
WQZ		199000-250000	250000-285000	285000-315000	315000-345000	350000-380000	385000-425000	430000-485000	485000-555000	555000-665000	665000-1350000		
Transactieprij		180100-308000	225000-315250	240000-350000	272500-382250	295000-434343	321500-457000	390000-510000	415000-642500	485000-698000	570000-1237500		
Woningvoorraad		2344	2000	2287	2140	1896	1990	2104	2005	2114	2006		
20886													

Gemiddelde Ratio Objecten

Deciel	Ratio
1	0,94
2	1,00
3	1,01
4	1,01
5	1,01
6	1,02
7	1,02
8	1,03
9	1,01
10	1,03

Transactieprij		Richtingscoëfficiënt Lineaire regressielijn				-0,001							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Gemiddelde ratio		1,03	1,03	1,02	0,99	1,02	1,00	1,02	1,02	1,02	1,01		
Grootte Deciel		65	65	66	65	65	65	65	66	65	65		
WQZ		199000-335000	231000-390000	295000-420000	315000-410000	350000-470000	355000-510000	425000-560000	435000-670000	555000-780000	655000-1350000		
Transactieprij		180100-293350	295000-328500	330000-355000	355000-390000	390000-415000	415000-450000	450000-495000	495000-575000	577000-685500	686500-1237500		
Woningvoorraad		4473	2254	1773	2147	1241	1650	1633	2116	1731	1678		
20768													

Gemiddelde Ratio Transacties

Deciel	Ratio
1	1,03
2	1,03
3	1,02
4	0,99
5	1,02
6	1,00
7	1,02
8	1,02
9	1,02
10	1,01



Wat is een deciel?

Een deciel verdeelt een dataset in tien gelijke delen

- Stap 1: Sorteert de dataset van laag naar hoog
- Stap 2: Verdeelt de data in tien gelijke delen

Elk deciel bevat 10% van de waarnemingen, gesorteerd van laag naar hoog

- Bijvoorbeeld: in WOZ-taxaties kun je de laagste 10% en hoogste 10% vergelijken

Het verschil tussen het hoogste en laagste deciel mag niet meer dan 5% zijn



Inzet validatiemodel in 2025/2026

Tabel 6. Raamwerk mogelijke situaties

nummer	situaties
1	De uitkomst van het controlemodel is significant hoger dan de gemeentelijke waardering en er is geen bruikbaar verkoopcijfer bekend.
2	De uitkomst van het controlemodel is significant lager dan de gemeentelijke waardering en er is geen bruikbaar verkoopcijfer bekend.
3	De uitkomst van het controlemodel ligt binnen de bandbreedte van de gemeentelijke waardering en er is geen bruikbaar verkoopcijfer bekend.
4	Zowel de uitkomst van het controlemodel als de gemeentelijke waardering liggen significant hoger dan het bekende bruikbare verkoopcijfer.
5	Zowel de uitkomst van het controlemodel als de gemeentelijke waardering liggen significant lager dan het bekende bruikbare verkoopcijfer.
6	Zowel de uitkomst van het controlemodel als de gemeentelijke waardering liggen binnen de bandbreedte van het bekende bruikbare verkoopcijfer.
7	De uitkomst van het controlemodel is significant lager dan de gemeentelijke waardering terwijl de gemeentelijke waardering significant hoger is dan het bekende bruikbare verkoopcijfer ligt.
8	De uitkomst van het controlemodel is significant hoger dan de gemeentelijke waardering terwijl de gemeentelijke waardering significant lager is dan het bekende bruikbare verkoopcijfer ligt.
9	De uitkomst van het controlemodel ligt binnen de bandbreedte van de gemeentelijke waardering terwijl de bekende bruikbare verkoopcijfer significant lager is dan de gemeentelijke waardering.
10	De uitkomst van het controlemodel ligt binnen de bandbreedte van de gemeentelijke waardering terwijl de bekende bruikbare verkoopcijfer significant hoger is dan de gemeentelijke waardering.
11	De uitkomst van het controlemodel is significant lager dan de gemeentelijke waardering terwijl de gemeentelijke waardering binnen de bandbreedte van het bekende bruikbare verkoopcijfer ligt.
12	De uitkomst van het controlemodel is significant hoger dan de gemeentelijke waardering terwijl de gemeentelijke waardering binnen de bandbreedte van het bekende bruikbare verkoopcijfer ligt.
13	De uitkomst van het controlemodel wijkt significant af van de gemeentelijke waardering terwijl de gemeentelijke waardering precies gelijk is aan het bekende bruikbare verkoopcijfer.



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
 - bij veel bijzonderheden o.b.v. deelwaarnemingen, dan uitgebreid Onderzoek Kwaliteit Objectkenmerken (OKO) door Waarderingskamer
- Aansluiting taxatie op marktniveau
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2024 (oude waarde)
- Juistheid onderlinge waardeverhoudingen
- Taxatieverslag en onderbouwingen



Controles bij woningen

Aansluiting taxatie op marktniveau:

- ratio's tussen 0,98 en 1,06 voor periode I-III, ratio out of sample (periode IV),

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen:

- **Gelijke kenmerken leiden tot gelijke waarde**
- **Vergelijking van gemiddelde waardeveranderingen:**
als 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 op marktniveau (huur en koop)
 - zijn er voldoende huurcijfers bekend en is er een spreiding over alle categorieën CNW's?
- 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 2024
- Functionele correcties, bepaling restwaarde en resterende levensduur bij incourant vastgoed



Samenwerkingsverband	
Corop gebied	
Systeem WOZ administratie	
Taxatiepakket Woningen	
Taxatiepakket NietWoningen	
Vragenlijst ingevuld	Ja
Geplande datum beschikken Woningen	2025-02-21
Geplande datum beschikken NietWoningen	2025-02-21

XML bericht geleverd door				
Datum xml bericht				
XML bericht komt uit				
Wordt er afgerond/afgekap?	Ja	0000	45%	
Status Taxaties in xml	Woning	%	NietWoning	%
12 taxatie uitgesteld, afbakening niet gereed	298	1,4%	35	1,3%
14 taxatie uitgesteld, bouwvergunning	118	0,6%	72	2,7%
16 Code niet uit IM_Woz	1	0,0%	-	0,0%
18 taxatie uitgesteld, beroepschrift	3	0,0%	7	0,3%
20 getaxeerd	4	0,0%	294	11,0%
22 gecontroleerd/geaccepteerd	20.329	98,0%	2.266	84,7%
Geblokkeerd of NieuweWaarde 0	402	1,9%	-	0,0%

Vergelijken Vragenlijst KT met geleverde XML				Totale Waarde in
WozObjecten	Corop	Vragenlijst KT	XML	XML
Woningen		19.950	20.726	8.561.058.023
Niet-Woningen		-	2.759	1.595.983.007
-Courant				1.886 956.556.000
-Incourant				257 277.938.500
-Agrarisch				336 132.011.500
-Ongebouwd				280 84.210.000
WaardeOntwikkeling Woningen	-0,2%			
WaardeOntwikkeling 1 april + 1 jaar	3,6%			
WaardeOntwikkeling NietWoningen				
Wozobjecten wel in de LV Woz en niet in berichtenset Gemeente				



Stuf-viewer

Stuf-viewer

WPD 20240101 gemeente									
Datum IWOZbestand					20250106				
WOZ-Objecten					Transacties (geïndexeerd)				
Aantal Woningen 20.726					Tot 792				
-Aantal Woonwagens/woonboten 12					00 - Bruikbaar 667 84,2%				
-Aantal garageboxen 430					62 - Meer WOZ-objecten 14 1,8%				
-Aantal Huurwoningen 5.493					64 - Niet reële transactie 17 2,1%				
-Aantal in aanbouw (SOC 5100) 143					65 - Grondtransactie 63 8,0%				
Aantal Woningen zonder de uitgesloten categorieën 14.648					99 - (nog) niet gescreend 31 3,9%				
Aantal geblokkeerd 231					00 Reden Afwijking 57 of 58 114 17,1%				
Woningen zonder geblokkeerd en zonder uitgesloten cat 14.417					Vraagprijzen (geïndexeerd)				
Woningen zonder SOC 0					Tot 67				
Gebruikscodes > 12 en < 50 -					00 - Bruikbaar 32 0,00%				
					65 - Grondtransactie 2				
					99 - (nog) niet gescreend 30 16,52%				
					Overige (ongeldige) codes 3 1,20%				
					Aantal Vraagprijzen IWOZ Status A 0 Andere Status 0				
Aantal Plaatsen 12					Bruikbare Transacties				
Aantal 12					Transactie niet gebruikt 18				
Geblokkeerd 64					Niet op eigen taxatieverslag als onderbouwing 39				
Totale Waarde 4.072.606.000					Secundaire kenmerken				
Elst 9.672 64 4.072.606.000					Koop 14.987 Huur 5.739				
Zetten 2.228 10 851.075.000					Leeg K/L O U D V L				
Heteren 2.175 28 810.191.000					1 339 339 339 339 339 3				
Driel 1.807 16 715.376.000					2 41 34 15 15 24 167				
Herveld 1.334 2 595.394.000					3 654 568 118 118 1.623 566				
Oosterhout 1.201 253 420.764.000					4 13.570 13.448 14.350 14.350 12.229 14.018				
Valburg 838 14 371.821.000					5 378 593 159 159 771 210				
Andelst 666 3 292.394.000					6 5 5 6 6 1 23				
Soorten Woningen					Huur K/L O U D V L				
Details SOC					Leeg 239 239 239 239 239 58				
Eengezins etc. 8.438 8 2.817.507.000 334.224 4,1%					1 17 17 16 16 17 29				
2+1-kap etc. 5.391 6 2.544.711.000 472.555 5,5%					2 119 99 21 21 4.700 50				
Vrijstaand etc. 3.677 23 2.432.669.000 665.755 3,4%					3 5.313 5.360 5.455 5.455 776 5.497				
Flats etc. 1.649 3 485.466.000 294.937 7,1%					4 48 24 7 7 6 104				
Etages etc. 735 2 166.655.000 227.360 4,6%					5 3 0 1 1 1 1				
Overige 693 251 14.143.000 31.998 2,0%									
Woning in Aanbouw 143 100 2.347.000 54.581 0,0%									
Totaal 20.726 393 8.463.498.000									
Onderbouwingen					Woningen				
Aantal woningen zonder een marktgegeven op taxatieverslag: 235					SrtObjectcode < 2000 en 5100				
-van 20190102 t/m 20241223									
- aantal daarvan met ratio >1,1 of <0,9 191									
- aantal keren dat deze gebruikt zijn als onderbouwing 353									
- percentage van het totale aantal onderbouwingen 30,0%									
Aantal woonwagens/garageboxen/aanbouw en geblokkeerde obj 874									
Aantal woningen zonder een marktgegeven op taxatieverslag: -									
Aantal woningen met 1 marktgegeven op taxatieverslag: 38									
Aantal woningen met 3 marktgegevens op taxatieverslag: 14									
Aantal woningen met 3 marktgegevens op taxatieverslag: 19.565									
- Totaal zonder uitgesloten 19.852									
Top 12 onderbouwingen					Scores				
WOZ-nummer transactiedatum Aantal					19.852				
173400007606 20231128 601					Uitgesloten 874				
173400006239 20240202 577					0 235 1,2%				
173400007282 20231205 566					1 0 0,0%				
173400022593 20240105 501					2 9 0,1%				
173400025982 20231002 484					3 21 0,1%				
173400005814 20230615 426					4 12 0,1%				
173400018435 20231004 381					5 15 0,1%				
173400010564 20240730 343					6 201 1,0%				
173400009725 20240723 338					7 350 1,8%				
173400011438 20240326 319					8 1.036 5,2%				
173400018429 20230526 315					9 3.437 17,3%				
LEEG 235					10 3.149 15,9%				
					11 4.416 22,2%				
					12 6.971 35,1%				
Afwijking prijs m2 onderbouwing					Oude transacties				
categorie aantal perc					voor wpd aantal aantal X				
<= 20% 13.251 63,9%					1j- 1,5j 1 70				
> 20% 7.475 36,1%					1,5j- 2j 1 1				
> 36% 3.346 16,2%					ouder 2j 0 0				
> 52% 1.792 8,7%									



De kwaliteit van de objectkenmerken

DASHBOARD OBJECTKENMERKEN Woningen										Woningen																			
Objectkenmerken ZONDER Geblokkeerde objecten										SOC < 2000 en 5100																			
Woningen = soortObjectcode < 2000 + 5100					Woningen zonder huurwoningen					Verkocht		Niet verkocht																	
Algemeen					Analyse verschil in KOUDV					Totaal		Perc		Aantal															
Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80') waarvan Woningen					23.485					20.726																			
Aantal Controles Laatste jaar					7.340					35,4%																			
Aantal Controles 5 Laatste jaar					17.662					85,2%																			
KENGETALLEN										soortobjectcode < 2000 en <= 1191/1291 en <= 1700/1800 Zonder Huurwoningen		BASIS		FILTER															
Differentiatie Kwaliteit van _gemiddeld_3					7,3%					14.417					1.046														
Differentiatie Onderhoud van _gemiddeld_3					8,2%					14.417					1.178														
Differentiatie Uitstraling van _gemiddeld_3					2,0%					14.417					287														
Differentiatie Doelmatigheid van _gemiddeld_3					0,8%					14.417					121														
Differentiatie Voorzieningen van _gemiddeld_3					16,4%					14.417					2.364														
Differentiatie Ligging van _gemiddeld_3					5,9%					14.417					850														
Langwonenden (70 en ouder) KOUDV Ondergemiddeld					31,2%					2.315					723														
Afwijkende KOUDV woningen					23,1%					14.417					3.327														
Woningen met 1 afwijking in KOUDV					15,2%					14.417					2.197														
Woningen met 2 afwijkingen in KOUDV					5,1%					14.417					737														
Woningen met 3 afwijkingen in KOUDV					1,9%					14.417					273														
Kengetallen n.a.v. woningtypen/Grond										%		BASIS		FILTER															
Grond code 2030 met afwijkende KOUDV					0,4%					18.236					69														
Eengezinswoningen Grondoppervlakte <= Toegekende oppervlakte					0,2%					13.618					26														
Eengezinswoningen: aanbouwen (1200)					41,5%					13.618					5.652														
Eengezinswoningen met alleen 1100					0,0%					17.764					0														
Meergezinswoningen: tuin bij meergezinswoning (2010)					23,7%					798					189														
Meergezinswoningen: dakterras/balkon/loggia (1340)					124,8%					798					996														
Meergezinswoningen: liggingswaarde 2020					0,0%					798					0														
Meergezinswoningen met alleen code 1100					10,1%					2.384					241														
Onbekende Deelobjectcode					Aantal uniek					157					0,7%					92.516					622				
Verkopen en KOUDV										%		BASIS		FILTER															
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV < GEM					10,1%					2.384					45														
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV > GEM					0,7%					92.516					296														
Verschillen met IWOZ												BASIS		FILTER															
Bouwjaar					0,0%					0					0														
Oppervlakte perceel					0,0%					0					0														
Gebruiksoppervlakte					100,0%					0					1														
Secundaire kenmerken					0,0%					0					0														

Dashboard Waarderen

Detail Analyse Woningen

Woz Deel Objecten

HOOFDSCHERM Woningen

Woningen
SOC < 2000 en 5100

Dashboard
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

Woz
Deel
Objecten

HOOFDSCHERM
Woningen



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 =

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

Ratio B =

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

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>% 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 ligt. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!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 (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer). Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's >1,03	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer). Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
COD	De COD bedraagt <...>.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Scheefheid	De scheefheid van <binnen/buiten> de bandbreedte.	Heeft u een onderzoek gedaan naar de scheefheid?
Validatie	Het percentage ongewenst is <...>. Er is sprake van relatief veel <homogene/heterogene> bouw	Deelwaarnemingen doen



Controles van de onderlinge waarde-verhoudingen bij taxaties van woningen

Consistentie, modelmatige waardebeoordeling en onderbouwing		
Verskil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen	Na analyse van de waardeontwikkeling 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 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 bij homogene bouw in ruim % tot gelijke waarden. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!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.	99 
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 zijn wel / niet op basis van oppervlakte gewaardeerd. Dit oordeel is gebaseerd op basis van de garages, bergingen en aanbouw woonruimten. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk/wij zien dat niet alle bijgebouwen op dezelfde manier worden getaxeerd doordat maar een deel op oppervlakte wordt gewaardeerd.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Grond	We hebben 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. (let hierij op of er met doelmatigheid gerekend is). De uitkomsten bij << beide controles of de eerste / tweede controle >> vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt 



Inzicht in de waardering

WAARDERING Woningen										Woningen
Objectkenmerken ZONDER Geblokteerde objecten										SOC < 2000 en 5100
CBS indexcijfers (vanuit 20240101)		1-1-2023	1-apr	1-jul	1-okt	1-jan	Algemeen			aantal
Coropgebied voor 20240101		0,2%	-1,2%	-2,7%	-2,3%		Aantal homogene bouw			13.713
Coropgebied na 20240101		2,3%	5,8%	10,2%			Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2)			Let op van homogene bouw Totale gro F F?
Waardeontwikkeling		soortobjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800	Perc	Basis	Filter		Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2)			545 14 154
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud			4,9%	19.580	19.580		idem maar zonder negatieve waarde			0,9% 463 8 114
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Particulier			4,3%	19.580	14.271		Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2) zonder Secundaire kenmerken			Totale groep F F?
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Huur			5,1%	19.580	5.309		Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2) (ALL)			12,6% 6.528 300 1.434
Waardeontwikkeling verkochte Woningen		Halfjaar I-II	5,7%	Halfjaar I-III	6,0%	Halfjaar I-IV	12,1%	6.380	293	1.367
Extra cijfers waardeontwikkeling alle woningen		soortobjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800	Basis	Filter			Correctiewaarden			Perc. Aantal gem
Waarde woningen Nieuw en Oud = gelijk			4,2%	14.417	608		WDO met negatieve waarde			1,1% 221 -10.214
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling		(zonder nieuwbouw)	5,0%	19.580	976		WDO met correctiewaarde			1,4% 284 -4.651
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling		(zonder nieuwbouw)	6,9%	19.580	1.360		- negatieve correctiewaarde			77,1% 219 -10.293
Ratio's etc.		soortobjectcode < 2000 en < 1191/1291 en < 1700/1800 Zonder WoningBouw	Basis	Filter			- positieve correctiewaarde			22,9% 65 14.359
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,9			0,9%	2.805	26		M2prijs 1 gezinwoningen			Perc. Aantal tot Aantal fil
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,1			2,5%	2.805	71		1 gezinwon m2prijs < 250			0,0% 13.619 4
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,97			3,0%	2.805	85		Meer gezinwon m2prijs < 750			0,0% 798 0
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,03			8,1%	2.805	226		M2prijs meergezinwoningen			Aantal huur m2prijs Huur Aantal Part. m2prijs Part.
Bruikbare verkopen met een geïndexeerde ratio < 0,94			1,5%	2.805	43		m2Prijs huurwoningen en particuliere woningen			- 784 3.350
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,06			4,5%	2.805	126		Omgekeerd vergelijking Meterprijs en Seundaire kenmerken			Perc. Aantal tot Aantal fil
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,9			0,5%	2.805	15		Gelijke Meterprijs andere Secundaire kenmerken			0,0% 14.414 7
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,1			2,4%	2.805	66		Aangeleverd vergeleken met berekend			Perc. Aantal tot Aantal fil
Vraagprijzen + wozwaarde en vraagprijs > 0			254				Verschil tussen geleverde en berekende Meterprijs			0,0% 14.324 1
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio < 0,9			39,4%	254	100		Afname Grensnut			Perc. Aantal tot Aantal fil
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio > 1,1			7,1%	254	18		Verschil tussen onjuist Grond/Perceeloppervlak			0,2% 19.851 42
Vraagprijzen in gem. administratie reeds Historisch in IWOZ			0,0%	261	0		Afname Grensnut onjuist Woning meter			1,2% 19.744 240
Verhouding Totaal vraagprijzen en transactieprijs		Let op!! Transacties max < 1 jaar voor Wpd en Vraagprijzen max 2 jaar voor Wpd. Verschil Vraagprijzdatum en Transactiedatum max 1 jaar.	Verhouding	Aantal Transacties	Totale Vraagprijs	Totale Verkoopprijs	Overige kengetallen			Perc. Aantal tot Aantal fil
Alle transacties			-0,2%	670	311.033.160	310.508.455	Som van alle onderdelen is ongelijk eindwaarde			71,2% 19.851 14.140
Transactieprijs lager dan Vraagprijs			-4,1%	360	180.925.210	173.556.266	Grond (2030) met waarde 0			0,0% 18.236 5
Transactieprijs hoger dan Vraagprijs			5,3%	310	130.107.950	136.952.189	Onderdelen met Waarde 0			0,2% 72.850 130
Per soort Woning							Woningen: extra grond (2120)			2,1% 13.619 281
Eengezins etc.			2,7%	240	86.445.650	88.818.334	Onbekende Onderbouwing			Aantal X in Detail 102 0,3% 719 2
2^1-kap etc.			0,4%	189	91.427.760	91.783.055	Dakkapel			Totaal 7.844
Vrijstaand etc.			-3,6%	119	84.557.000	81.534.704	Methode Aantal Aant.0			1 O 7.807 2
Flats etc.			-1,6%	32	12.962.500	12.752.027	2 A 35 0			3 G 0 1
Etages etc.			1,0%	15	4.896.000	4.943.300	4			5
Overige			-2,7%	10	2.468.500	2.401.285	Garage			Totaal 6.947
Taxatiemethoden		Leeg Ongeldig O A H S G I					Methode Aantal Aant.0			1 O 6.913 0
Onderdelen		3 14 91.127 931 0 5 434 2					2 A 33 0			3 G 1 0
							4			5
							Berging			Totaal 12.537
							Methode Aantal Aant.0			1 O 12.508 4
							2 A 24 0			3 G 1 0
							4			5
							5			

Dashboard Object-kenmerken

Detail Analyse Woningen

Woz Deel Objecten

Ratio Studies

HOOFDSCHERM Woningen



De aansluiting van de taxaties op de vorige herwaardering

Bladweergave

Werkmapweergaven

Weergeven

In-/uitzoomen

Venster

Macro's

B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	
2	Selectieknoppen				Naar andere bladen				FILTER OPHEFFEN							
	WozNrs naar Detail Woning		Zoeken in Google		DASHBOARD Waarderen		WozDeelObjecten									
3	Filter naar Detail Woning		Google Maps		DASHBOARD Objectkenmerken		RatioStudies									
4	Controles	Sort_Control	Toelichting	Beoordeling_Onderbo	WozObjectNumme	MapsADRES	WoonplaatsNaam	Straatnaam	Huisnummer	Toev_	PrijsPerEenheid	GetaxeerdeWaard	OudeWaarde	StijgingsPercentag	Stijgings_Percenta	Status_Taxatie
5					999920017200	Gemeent	Gemeente\	Straat	2		1668	991000	921000	7,6	0	
6					999920014329	Gemeent	Gemeente\	Straat	1		2067	599000	422000	41,94	0	
7					999920014330	Gemeent	Gemeente\	Straat	1 A		1927	401000	358000	12,01	0	
8					999920014331	Gemeent	Gemeente\	Straat	2		2010	474000	388000	22,16	0	



Onderlinge waardeverhoudingen tussen taxaties

zonder Woningbouw)	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSample	aantal	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	OutOfSample	aantal
Eengezins etc.	306	3.923	306	3.923	1,008	1,022	0,87	117	107	108	€ 2.621	€ 2.484	6,8%	3,9%	0,86	73
2*1-kap etc.	229	3.882	229	3.894	0,996	1,074	0,90	77	122	127	€ 2.649	€ 2.555	7,5%	5,3%	0,88	61
Vrijstaand etc.	151	2.733	153	2.801	1,013	1,030	0,95	46	172	168	€ 2.454	€ 2.339	5,5%	3,3%	0,90	48
Flats etc.	48	389	48	389	1,011	2,632	0,91	19	98	96	€ 3.942	€ 3.426	7,2%	3,9%	0,87	8
Etages etc.	17	213	17	213	0,978	0,987	0,95	3	90	90	€ 3.402	€ 2.840	6,4%	5,1%	0,88	1
Overige	0	2	0	3	0,000	0,000	0,00	0	0	63	-	€ 650	0,0%	13,1%	0,00	0
Alle Objecten	751	11.142	753	11.223	0,000	1,141	0,897	262	123	128	€ 2.698	€ -	6,7%	4,2%	0,878	191

*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 Nieuwewaard gevuld

Type	Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + Oppervlakte (zonder geblokkeerd))											
	Huur Particulier						Verkocht/Niet Verkocht (m2) zonder huur					
	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	Verschil PPE	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	Verschil PPE	% m2 Verkocht/N iet
Eengezins etc.	1.139	2.121,4	1.055	2.389,5	-268,1	88,8%	252	2617,3	1.804	2.437,2	180,1	107,4%
2*1-kap etc.	183	1.923,7	169	2.169,4	-245,8	88,7%	174	2701,0	981	2.657,0	44,0	101,7%
Vrijstaand etc.	4	2.565,0	7	2.626,5	-61,5	97,7%	18	2825,5	68	2.692,6	132,9	104,9%
Flats etc.	115	3.251,8	151	2.975,5	276,2	109,3%	30	3790,6	132	3.684,2	106,4	102,9%
Etages etc.	4	2.772,4	3	2.802,3	-29,9	98,9%	13	3522,2	34	3.379,4	142,8	104,2%
Overige	21	1.907,9	20	1.987,5	-79,5	96,0%	4	2270,1	6	1.987,9	282,1	114,2%
Totaal	1.466	2.185,3	1.405	2.422,3	-237,0	90,2%	491	2747,4	3.025	2.578,3	169,1	106,6%

Kengetallen Verkooprijzen	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 452.987
Modus verkoopprijzen	€ 450.000
Mediaan verkoopprijzen	€ 410.000
Spreadingsbreedte	€ 1.226.700
Variantie (€)	€ 30.044.602.349
Standaarddeviatie (€)	€ 173.334
Standaarddeviatie (tov gemid COV)	€ 0,382646
Dispersion	0,072455
Coefficient of Dispersion (COD)	0,071676
PRB	-
MedianeRatio	1,010870

DASHBOARD
Objectkenmerken

DASHBOARD
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

HOOFDSCHERM
Woningen

COD	7,17%	Verschil Richtingscoëfficiënt Lineaire regressielijn	0,008	(Blad Scheefheid)
-----	-------	--	-------	-------------------

Berekeningen op basis van de cijfers van de gemeente

b - Marktgegevens voor periode halfjaar I II III per bruikbaarheidscode (65.05)	Aantal	Ratio_A	Ratio_A_Gecorrigeerd	Ratio_A_gecorrigeerd en geïndexeerd	Ratio_B	Ratio_B_Gecorrigeerd	Ratio_B_gecorrigeerd en geïndexeerd	Aantal_Z_Oude Waarde
00 - Bruikbaar	667	1,018	1,015	0,000	1,038	1,035	1,038	2
62 - Meer WOZ-objecten	14	0,309	0,324	0,000	0,469	0,486	0,484	0
64 - Niet reële transactie	17	1,207	1,199	0,000	1,345	1,342	1,339	0
65 - Grondtransactie	63	5,285	5,285	0,000	102,395	102,395	102,332	0
99 - (nog) niet gescreend	31	2,746	2,746	0,000	3,267	3,267	3,213	0

b - Bruikbare transactiegegevens binnen periode, per half jaar	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
I - 20230101 - 20230630	232	1,049	1,110
II - 20230630 - 20231231	219	1,027	1,027
III - 20240101 - 20240630	216	0,978	0,973
IV - 20240630 - 20241231	106	0,928	1,593

b - Bruikbare per I-III per type woning	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
Eengezins etc.	273	1,022	1,025
2*1-kap etc.	198	1,014	1,084
Vrijstaand etc.	132	1,023	1,025
Flats etc.	41	0,997	0,997
Etages etc.	17	0,982	0,986

Ratio Grafieken

TRIMMEN COD

Scheefheid

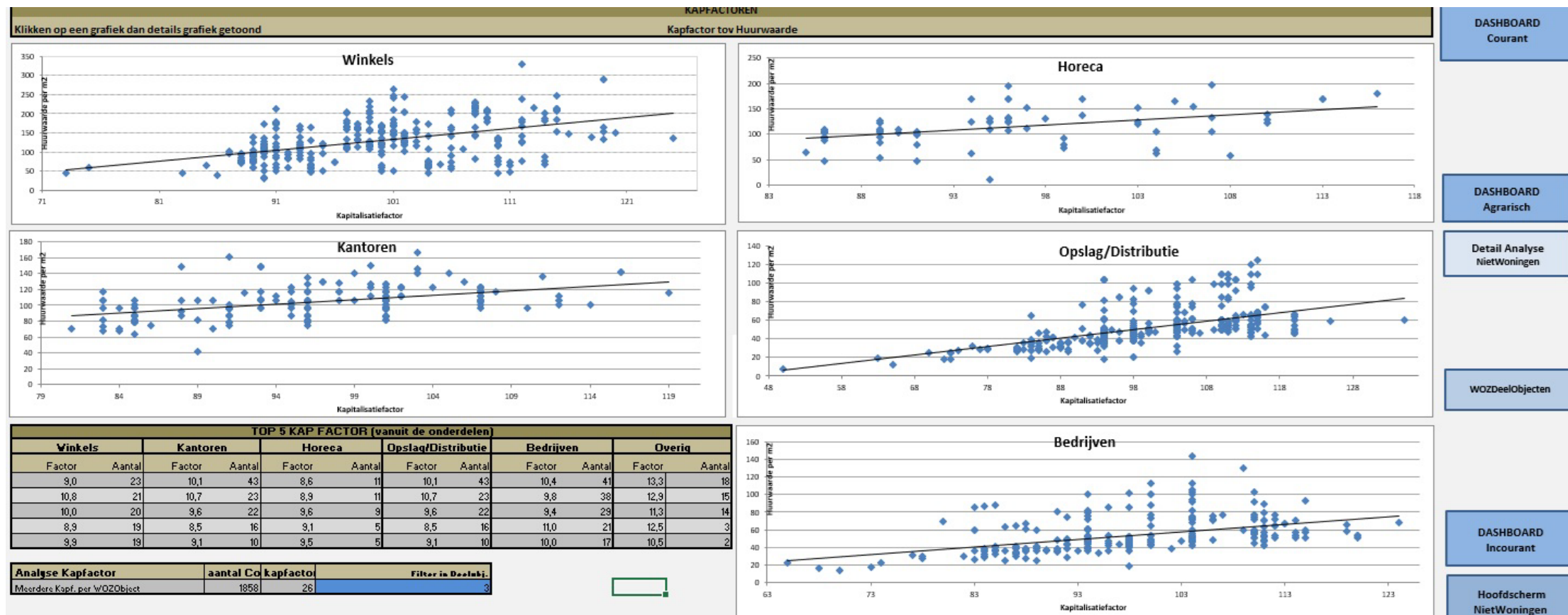


Controles van de aansluiting van taxaties (van CNW's) op marktniveau

53	Courante niet-woningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
	Aansluiting vraagprijzen	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op (bruikbare) vraagprijzen in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
54	Aansluiting op verkoopcijfers	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare verkoopcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
55	Ratio A (koop)		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
56	Aantal huurcijfers	<...>. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk, om alle categorieën courante niet-woningen te kunnen waarderen.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
57	Aantal ontbrekende huurcijfers	<...> huurcijfers ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
58	Aansluiting op huurcijfers	Gehanteerde huurwaarden moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare huurcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
59	Ratio A (huur)		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
60	<5% gemiddelde waardeontwikkeling	% van de courante niet-woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
61	>5% gemiddelde waardeontwikkeling	% van de courante niet-woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
62	waardeontwikkeling = 0	???% van de courante niet-woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
63	Opbouw en spreiding KF	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
64	Opbouw en spreiding gehanteerde m²-prijzen	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
65	m²-prijzen verhuurd - niet verhuurd en verkocht - niet verkocht	Na analyse van de waardeontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte en verhuurde en niet-verhuurde courante niet-woningen én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
66			



Logische opbouw en spreiding KF en HW



Incourant (voorbereidingsdocument)

		aannemelijk / niet aannemelijk	
71			
72	Renovaties	De wijze waarop in de waardering rekening wordt gehouden met een renovatie vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	Nog geen oordeel
73	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
74	Functionele correctie bij jonge gebouwen	Het aantal functionele correcties bij jonge gebouwen vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
75	Totale correctie (FC én TC)	Het aantal deelobjecten met een grote totale correctie is aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
76	Juiste toepassing van BTW bij onderwijs en	De BTW is juist/onjuist toegepast bij de gecontroleerde categorieën	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
77	Verschillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Er worden geen verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
78	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



Incourant

<

Detail Analyse
NietWoningen
Incourant

WOZ DeelObjecten
Incourant

DASHBOARD
Agrarisch

DASHBOARD
Courant

Hoofdscherm
NietWoningen



Agrarisch (voorbereidingsdocument)

Agrarische objecten	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beiden	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen verdient aandacht. Geen bijzonderheden.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
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
Agrarische objecten met oude eigenaar	Het aantal agrarische objecten met een oudere eigenaar vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Veeteelt < 6.000 m ²	Het aantal veeteelt bedrijven met een perceelsoppervlakte kleiner dan 6.000 m ² vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Verschillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
PMA agrarisch	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
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
Waardeontwikkeling = 0	% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Agrarisch

merken

neen

al objecten

al Controles Laatste jaar

al Controles 5 Laatste jaar

Niet geblokkeerd

329

242

284

Totaal

336

72,0%

84,5%

Geblokkeerd

7

Type

Omschrijving

aantal

Waarde €

505A

Erf zonder een woning daarop in regio Veluwezoom en

308

25.130.911

5050

Erf met daarop een woning in regio Veluwezoom en Be

206

13.246.273

443S

Schuur stenen wanden

153

2.307.195

2410

Erfverharding

152

936.071

446S

Mestkelder stenen wanden

133

1.359.728

372D

Asbest opruiming (dakbedekking)

130

-1.015.767

2020

99

20.347.544

2010

79

11.900.303

3000

76

1.022.728

3300

Dummy archetype, stuksprijs op basis van oppervlakte

71

1.852.797

456M

Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) metalen w

65

3.402.175

473G

Kas type tralie glazen wanden

60

726.375

0100

Dummy archetype, geen berekening

54

-751.696

413S

Jongveestal stenen wanden

54

652.301

Overige kengetallen

% tov Obj.

Tot Objecten

Filter

Deelobjecten

Objecten met Gecorrigeerde Vervangswaarde

0,0%

329

0

0

Objecten zonder archetype A1002410 (erfverharding)

55,4%

336

186

Objecten met archetype A0000100 tot A0000700 (DUMMY-archetypen)

22,9%

336

77

77

Objecten met een deelobject 872- (asbest opruiming) met bouwjaar >= 1994

0,0%

336

0

0

Varkensbedrijven

Zonder archetype A460414- (varkensstal fok) of A460415- (varkensstal vlees)

0,0%

10

0

Zonder archetype A420446- (mestkelder) of A420447- (mestvaalt)

10,0%

10

1

Zonder deelobject met archetype A442046- (voedersilo)

100,0%

10

10

Veeteeltbedrijven

Veeteeltbedrijven zonder onderdeel mestkelder

25,2%

127

32

Melkveebedrijven

Zonder archetype A430402- (ligboxenstal hoog) of A430403- (ligboxenstal laag) of A430404- (open frontstal incl. melkkamer) of A430405- (frontstal incl. melkkamer)

22,0%

59

13

Zonder archetype A420446- (mestkelder) of A420447- (mestsilo)

13,6%

59

8

Pluimveebedrijven

Zonder A480421- (stal eierenproductie batterij) of A480422- (stal scharrel & volière) of A480423- (stal mesterij onverharde vloer) of A480424- (pluimveestal mesterij verharde vloer)

0,0%

10

0

Met A480421- (pluimveestal eierenproductie batterij (verboden sinds 1-1-2012))

0,0%

10

0

0

Paardenbedrijven

Zonder A610416- (paardenstal, boxen)

26,9%

26

7

Overige kengetallen

% tov Obj.

Tot Objecten

Filter

Deelobjecten

rdelen zonder materiaalcode

25,5%

326

83

ische Woningen met grondoppervlak < 250

3,0%

200

6

eeft met Woning totale grondoppervlakte < 6000

46,0%

137

63

ische langwonenden

18,8%

336

63

en

cten beginnend met 47.. en 471.

11,6%

43

5

10

cten met onderdeelcode 205* en geen 47**

12,5%

32

4

cten met onderdeelcode 47** en geen 205*

20,0%

35

7

cten met onderdeelcode 205* en 47**en oppv <>

28,6%

28

8

Detail Analyse NietWoning Agrarisch

WOZDeelObject Agrarisch

Detail Analyse Woningen

DASHBOARD Incurant

DASHBOARD Courant

Hoofdscherm NietWoning



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