

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten

Datum: 9 september 2024

BEOORDELINGSPROTOCOL AGRARISCHE OBJECTEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2024

Specifieke controles gebruikte objectkenmerken voor agrarische objecten

Controle objectkenmerken agrarische objecten	ja	nee	nvt
<i>Agrarisch object of woonboerderij</i>			
Is van alle agrarische WOZ-objecten recent (niet langer dan drie jaar geleden) geverifieerd of nog sprake is van bedrijfsmatige agrarische exploitatie?	☐	☐	☐
<i>Volledigheid WOZ-deelobjecten</i>			
Is bij alle agrarische WOZ-objecten geverifieerd of alle waarschijnlijke WOZ-deelobjecten ook zijn geregistreerd en betrokken in de taxatie? (bijvoorbeeld, woonhuis, erf, mestopslag (bij veehouderij), waterberging (bij tuinbouw), etc.)	☐	☐	☐
<i>Materiaalcode</i>			
Is bij de WOZ-deelobjecten gecontroleerd of de correcte materiaalcode (beton, hout, metaal, steen) bij het WOZ-deelobject is geregistreerd en gebruikt bij de taxatie? (betreft alleen WOZ-deelobjecten waarvoor een archetype is gebruikt dat volgens de taxatiewijzer onderscheid maakt naar materiaal van het gebouw)	☐	☐	☐
<i>Functionaliteit gebouwen</i>			
Is bij de agrarische (deel)objecten gecontroleerd of ze voldoen aan de milieu-eisen?	☐	☐	☐
Indien agrarische (deel)objecten niet (volledig) voldoen aan de milieu-eisen, hoe is dit tot uitdrukking gebracht in de (onderbouwing van de) taxaties?			
Is bij de gebouwen (WOZ-deelobjecten) met een bouwjaar van 1980 of ouder geverifieerd of er sprake is van bijzondere aspecten die de functionaliteit van het gebouw beperken en zijn deze aspecten dan adequaat verwerkt in een functionele aftrek op de waarde van dat WOZ-deelobject?	☐	☐	☐



Controle objectkenmerken agrarische objecten	ja	nee	nvt
Zijn in voorkomende gevallen bij agrarische WOZ-objecten bijzondere liggingsaspecten geregistreerd?	☐	☐	☐
Zo ja, Bij hoeveel agrarische WOZ-objecten zijn de volgende liggingsaspecten geregistreerd:			
- ligging in of nabij Natura 2000 gebied			
- ligging met één meer percelen in hoogspanningsstraat			
-			
-			
<i>Conclusie</i>			
Zijn de specifiek voor agrarische objecten relevante objectkenmerken die zijn vastgelegd in de WOZ-administratie een goede weergave van de situatie ter plaatse? (eventueel met toelichting)			
(let op de beoordeling van de algemene objectkenmerken, zoals typering, grootte, bouwjaar, kwaliteit, onderhoud gebeurt aan de hand van het Beoordelingsprotocol objectkenmerken)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de specifieke voor agrarische objecten relevante objectkenmerken te verbeteren (of om de beschikbaarheid van geanalyseerde stichtingskosten te verbeteren)?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐



Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Controle waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i>			
Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van alle agrarische objecten ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023? (In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld. Een waardedaling wordt aangegeven met een min-teken.) <i>waardestijging</i> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right) \dots \%$			
Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% meer is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie agrarische objecten (bijvoorbeeld melkveehouderij) in de gemeente? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 4% in waarde zijn gestegen.	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is?	☐	☐	☐
Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% minder is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie agrarische objecten (bijvoorbeeld glastuinbouw) in de gemeente? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 2% in waarde zijn gedaald.	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			



Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen (of gedaald) is?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte agrarische objecten</i>			
Voor de volgende objecten met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van objecten met afwijkende waarde-ontwikkeling			
Conclusie			
Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle agrarische objecten ?			
Te treffen maatregelen			
Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren?			
Vervolgcontroles			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐

Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling</i>			
Wat is de gemiddelde waardestijging van de agrarische objecten waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023? waardestijging = $\frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikt waarde}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarde}}$ $\left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2024} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$			



Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling	ja	nee	nvt
Wat is de gemiddelde waardestijging van de agrarische objecten waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2023? <i>waardestijging</i> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarde na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2024} \\ \text{een bezwaar is ingediend} \end{array} \right)$			
Is er een overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023?	☐	☐	☐
Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2023 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2023 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2024?	☐	☐	☐
Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de objecten waarbij de stijging ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de agrarische objecten?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)?	☐	☐	☐
Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle agrarische objecten waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte agrarische objecten</i>			
Voor de volgende objecten heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van objecten waarvoor naar de vorige waardepeildatum bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.			
<i>Conclusie</i>			
Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting)			



Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling	ja	nee	nvt
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de bevindingen uit bezwaar zorgvuldiger te verwerken?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐

Aansluiting op verkoopcijfers

Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid verkopen</i>			
Aantal verkopen van agrarische objecten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2024:			
<i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met de voor agrarische objecten tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2024 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde?	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode?	☐	☐	☐
Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2019 en 1 juli 2024 een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking tussen verkoopprijs en getaxeerde waarde? (kwantificering invloed uitzondering cultuurgrond, uitzondering werktuigen, etc.)	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde verkoopprijs?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte agrarische objecten</i>			
Voor de volgende objecten is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd voor verschil verkoopprijs en getaxeerde waarde (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen.			



Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen	ja	nee	nvt
<i>Conclusie</i>			
Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde verkoopprijzen? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op verkoopprijzen te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐

Aansluiting op stichtingskosten

Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid stichtingskosten</i>			
Aantal agrarische objecten met bouwjaar 2019 of later: (De belangrijkste deelobjecten hebben bouwjaar 2019 of later)			
Aantal van de overige agrarische objecten met één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten met bouwjaar 2019 of later: (Bijvoorbeeld nieuwbouwstal, nieuwbouwkas).			
Aantal agrarische objecten met bouwjaar 2019 of later voor gehele object of voor WOZ-deelobject waarvan stichtingskosten bekend en geanalyseerd zijn:			
Zijn van alle recent gebouwde agrarische (WOZ-deel)objecten (bouwjaar 2019 of later) de stichtingskosten geanalyseerd en beschikbaar voor de kwaliteitscontrole?	☐	☐	☐
Hoeveel stichtingskosten (bouwjaar 2019 of later) van agrarische WOZ-(deel)objecten zijn geregistreerd in de WOZ-administratie (soort transactie "S")?			



Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten	ja	nee	nvt
<i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i>			
Is er een overzicht beschikbaar van de stichtingskosten van de agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2019 of later met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde waarde van het desbetreffende WOZ-deelobject?	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Bevat dit overzicht alle agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2019 of later?	☐	☐	☐
Is voor de agrarische (WOZ-deel)objecten met bouwjaar 2019 of later waarvan de stichtingskosten meer dan 5% afwijken van de getaxeerde waarde van het betreffende WOZ-deelobject/ de betreffende WOZ-deelobjecten een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde stichtingskosten?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte agrarische objecten</i>			
Voor de volgende objecten met (bij één of meer WOZ-deelobjecten) een verschil tussen de stichtingskosten en de getaxeerde waarde van de betreffende onderdelen 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 stichtingskosten.			
<i>Conclusie</i>			
Sluiten voor de agrarische objecten de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde stichtingskosten? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op stichtingskosten te verbeteren (of om de beschikbaarheid van geanalyseerde stichtingskosten te verbeteren)?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen

Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
<i>Aanduiding WOZ-object</i>			
Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekende adres?	☐	☐	☐
<i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i>			
Worden alle kadastrale gegevens conform de Basisregistratie WOZ vermeld?	☐	☐	☐
Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie en Basisregistratie Kadaster)?	☐	☐	☐
Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag?	☐	☐	☐
Komt de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd vastgelegd in de WOZ-administratie overeen met de vermelding van de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd op het taxatieverslag?	☐	☐	☐
Komt de vermelde totale meegetaxeerde oppervlakte gebouwd overeen met de oppervlakte die wordt vermeld onder opbouw taxatie?	☐	☐	☐
<i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i>			
Valt de vermelde aanduiding van het type object met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert?	☐	☐	☐
Zijn naar verwachting alle relevante deelobjecten vermeld (let met name ook op erf(verharding), mestopslag, waterberging, woondeel, stallen, etc.)?	☐	☐	☐
Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld?	☐	☐	☐
Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. in relatie tot BAG of tot omgeving)	☐	☐	☐
Wordt de grootte van het object (per deelobject) vermeld?	☐	☐	☐
Is de grootte van de deelobjecten aannemelijk? (bijv. in relatie tot type)	☐	☐	☐
<i>Marktgegevens van het object zelf</i>			
Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag verkocht?	☐	☐	☐
Zo ja, is de verkoopprijs van het object zelf op het taxatieverslag vermeld?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
Is de vermelde verkoopprijs correct?	☐	☐	☐
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	☐	☐	☐
Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs?	☐	☐	☐
Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag nieuw gebouwd?	☐	☐	☐
Zo ja, zijn de stichtingskosten van het object zelf op het taxatieverslag vermeld?	☐	☐	☐
Zijn de vermelde stichtingskosten correct?	☐	☐	☐
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	☐	☐	☐
Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde stichtingskosten?	☐	☐	☐
<i>Uitgezonderde werktuigen</i>			
Is op het taxatieverslag aangegeven of er werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven?	☐	☐	☐
Zo nee, is het waarschijnlijk dat bij dit type object geen werktuigen behoren die buiten de waardebepaling moeten blijven?	☐	☐	☐
<i>Vermelding taxatiewaarde en opbouw per onderdeel</i>			
Wordt bij de (meeste) onderdelen op het taxatieverslag (WOZ-deelobjecten) het archetype vermeld? (code en/of omschrijving archetype)	☐	☐	☐
Is het vermelde archetype juist? (Let op soort WOZ-deelobject, materiaalcode etc.)	☐	☐	☐
Zijn er ook archetypes gebruikt uit andere taxatiewijzers dan de taxatiewijzer agrarisch?	☐	☐	☐
Zo ja, bij hoeveel WOZ-deelobjecten binnen agrarische objecten is een archetype gebruikt uit een andere taxatiewijzer?			
Stemt de waarde per vierkante meter (of kubieke meter of andere eenheid) die voor de diverse onderdelen is vermeld, overeen met de kengetallen voor het relevante archetype in de gebruikte taxatiewijzer?	☐	☐	☐
Is de taxatiewaarde voor het opstal (de opstallen) correct berekend?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
Is, indien op één van de genoemde onderdelen wordt afgeweken van de kengetallen uit de landelijke taxatiewijzer, een motivering van deze afwijking vastgelegd bij de taxatie?	☐	☐	☐

Grondwaarde

Is de oppervlakte die vermeld wordt onder "opbouw taxatie" in overeenstemming met de vermelde meegetaxeerde oppervlakte gebouwd?	☐	☐	☐
Is de gehanteerde grondprijs per vierkante meter aangegeven?	☐	☐	☐
Is de gehanteerde grondprijs aannemelijk in relatie tot de marktprijzen in de gemeente en de kengetallen in de taxatiewijzer agrarische grond?	☐	☐	☐

Controle taxatieverslagen (samenvatting)	ja	nee	nvt
--	----	-----	-----

Rapportage onderzochte agrarische objecten

Voor de volgende objecten is het taxatieverslag, de taxatiewaarde en de taxatie-opbouw beoordeeld (postcode huisnummer):
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)

.....

Conclusie

Is er sprake van volledige taxatieverslagen agrarische objecten die voldoen aan de eisen voor onderbouwing?
(eventueel met toelichting)

.....

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren?

.....

Vervolgcontroles

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

☐ ☐ ☐



Vastleggen controle

Gecontroleerd door:

Naam:	Functie:	Datum:	Handtekening:
-------	----------	--------	---------------

.....		.. / .. / 20 ..	
-------	-------	-----------------	-------

Geverifieerd door:

.....		.. / .. / 20 ..	
-------	-------	-----------------	-------