

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen

Datum: 9 september 2024

BEOORDELINGSPROTOCOL COURANTE NIET-WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2024

Aansluiting op marktniveau

Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid verkopen</i>			
Aantal verkopen van kantoorruimten tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:			
Aantal verkopen van winkelruimten tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:			
Aantal verkopen van horecaruimten tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:			
Aantal verkopen van bedrijfsruimten tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:			
<i>Vergelijking taxatiewaarde met marktcijfer</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met de voor courante niet-woningen tussen 1 januari 2023 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 2023 en 1 juli 2024 die meer dan 5% afwijken van de getaxeerde waarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde verkoopprijs?	☐	☐	☐

**Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen****ja nee nvt***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 nvt***Beschikbaarheid huurgegevens*

Aantal opgevraagde, respectievelijk geregistreerde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract (nieuwe huurder) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:

Aantal opgevraagde, respectievelijk geregistreerde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract (nieuwe huurder) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:

Aantal opgevraagde, respectievelijk geregistreerde huurprijzen van horecaruimten met een ingangsdatum huurcontract (nieuwe huurder) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:

Aantal opgevraagde, respectievelijk geregistreerde huurprijzen van bedrijfsruimten met een ingangsdatum huurcontract (nieuwe huurder) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:



Controle getaxeerde huurwaarden aan de hand van opgevraagde huurgegevens

ja nee nvt

Vergelijking getaxeerde huurwaarde met marktcijfer

Is er een overzicht beschikbaar met de voor courante niet-woningen geregistreerde huurprijzen met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde huurwaarde (waardepeildatum 1 januari 2024)?	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Is voor de beschikbare huurprijzen in deze periode die meer dan 5% afwijken van de getaxeerde huurwaarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de betaalde huurprijs afwijkt van de getaxeerde huurwaarde?	☐	☐	☐
Wat is de gemiddelde ratio tussen de getaxeerde huurwaarde en de geregistreerde huurprijs (voor de hierboven bedoelde opgevraagde huurprijzen) voor kantoorruimten, winkelruimten, horecaruimten, respectievelijk bedrijfsruimten?			

Rapportage onderzochte courante niet-woningen

Is er een vastlegging van bovenstaande analyse van de getaxeerde huurwaarden aan de hand van opgevraagde huurgegevens?	☐	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Conclusie

Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties (getaxeerde huurwaarden) gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde huurprijzen? (eventueel met toelichting)	
--	-------

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op huurprijzen te verbeteren?	
--	-------

Vervolgcontroles

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 de volgende categorieën courante niet-woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023? - kantoorruimten . . . % - winkelruimten . . . % - horecaruimten . . . % - bedrijfsruimten . . . % (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> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$			
Welke ontwikkeling is er tussen waardepeildatum 1 januari 2023 en 1 januari 2024 geweest op het terrein van leegstand van courante niet-woningen? (Bijvoorbeeld: zijn er bepaalde categorieën of wijken waar de leegstand substantieel is gestegen of gedaald?)			
Welke invloed heeft deze ontwikkeling van de leegstand gehad op de geschetste marktontwikkeling per categorie?			
Is er een overzicht beschikbaar van alle courante niet-woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023 meer dan 3% meer in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging van deze categorie (kantoorruimten, winkelruimten, horecaruimten, bedrijfsruimten, etc.) in de gemeente (of op de desbetreffende locatie)? ☐ ☐ ☐ Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging van 2%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 5% 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? ☐ ☐ ☐			



Controle waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum	ja	nee	nvt
Is er een overzicht beschikbaar van alle courante niet-woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023 meer dan 3% minder in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging van deze categorie (kantoorruimten, winkelruimten, horecaruimten, bedrijfsruimten, etc.) in de gemeente (of op de desbetreffende locatie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 1% 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 is?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte courante niet-woningen</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			
<i>Conclusie</i>			
Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle courante niet-woningen? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
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 courante niet-woningen waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023? <i>waardestijging</i> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikt waarde}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarde}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle objecten} \\ \text{waarvoor in 2024} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$ 			
Wat is de gemiddelde waardestijging van de courante niet-woningen 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 courante niet-woningen waarvoor 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 in de gemeente (of op de desbetreffende locatie) voor de betreffende categorie (kantoor-, winkel-, horeca-, bedrijfsruimten, etc.)?	☐	☐	☐
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 courante niet-woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een ander object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)?	☐	☐	☐



Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling	ja	nee	nvt
<i>Rapportage onderzochte courante niet-woningen</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 een 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)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om het bij de nieuwe taxaties rekening houden met de bevindingen uit bezwaar te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐

Beschikbaarheid referentiegegevens

Bandbreedtes huurwaarden en kapitalisatiefactor	ja	nee	nvt
<i>Bandbreedten huurwaarden</i>			
Is er een matrix of ander type overzicht met daarin per type object en locatie (gebied) de bandbreedte voor huurwaarde en de bandbreedte voor de kapitalisatiefactor?			
Heeft u voor alle taxatiewaarden gebaseerd op de huurwaarde-kapitalisatiemethode gecontroleerd of de getaxeerde huurwaarde, respectievelijk de kapitalisatiefactor binnen de bandbreedte in de matrix vallen?	☐	☐	☐
Vallen alle getaxeerde huurwaarden en getaxeerde kapitalisatiefactoren binnen de bandbreedte van het gehanteerde overzicht?	☐	☐	☐



Bandbreedtes huurwaarden en kapitalisatiefactor	ja	nee	nvt
Bandbreedte huurwaarden kantoorruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
Omschrijving gebied met laagste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
Bandbreedte huurwaarden winkelruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
Omschrijving gebied met laagste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
Bandbreedte huurwaarden bedrijfsruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
Omschrijving gebied met laagste huurwaarden			
- bandbreedte huurwaarden in dit gebied	€ . . . - € . . .		
<i>Bandbreedten kapitalisatiefactor (vermelden met 1 decimaal)</i>			
Bandbreedte kapitalisatiefactor kantoorruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
Omschrijving gebied met laagste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
Bandbreedte kapitalisatiefactor winkelruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
Omschrijving gebied met laagste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
Bandbreedte kapitalisatiefactor bedrijfsruimten:			
Omschrijving gebied met hoogste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
Omschrijving gebied met laagste factor			
- bandbreedte kapitalisatiefactor in dit gebied	. . . - . . .		
<i>Bepaling en onderbouwing kapitalisatiefactor</i>			
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?			
(Bijvoorbeeld uit lokale verkopen (welk aantal) of op basis taxatiewijzer)			
Hoe is bij het bepalen van de kapitalisatiefactor per WOZ-object omgegaan met leegstandsrisico en de risico-opslag?			



Bandbreedtes huurwaarden en kapitalisatiefactor	ja	nee	nvt
<i>Conclusie</i>			
Zijn de bandbreedten voor huurwaarde en kapitalisatiefactor voor de diverse gebieden met courante niet-woningen binnen de gemeenten voldoende nauw om de taxatie te kunnen onderbouwen?			
Sluiten de verhoudingen tussen de gebieden wat betreft gebruikte huurwaarden en kapitalisatiefactoren aan bij de kwaliteits- en liggingsaspecten van deze gebieden? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de referentiegegevens 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 toegekend adres?	☐	☐	☐
<i>Kadastrale objecten betrokken in taxatie</i>			
Worden alle kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ vermeld?	☐	☐	☐
Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie)?	☐	☐	☐
Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
<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 grond, parkeerplaatsen, etc.)?	☐	☐	☐
Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld?	☐	☐	☐
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>			
Indien de verkoopprijs van het object zelf is vermeld, zijn verkoopprijs en verkoopdatum correct?	☐	☐	☐
Valt deze verkoopdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag?	☐	☐	☐
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	☐	☐	☐
Indien <i>geén</i> verkoopprijs van het object zelf is vermeld, is het object inderdaad niet verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag?	☐	☐	☐
Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde koopprijs?	☐	☐	☐
<i>Huurprijs van het object zelf</i>			
Indien de huurprijs van het object zelf is vermeld, zijn deze huurprijs en de bijbehorende ingangsdatum correct?	☐	☐	☐
Valt deze ingangsdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag?	☐	☐	☐
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	☐	☐	☐
Indien <i>geén</i> huurprijs van het object zelf is vermeld, is voor het object inderdaad niet binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag een nieuw huurcontract gesloten of zijn de huurgegevens inderdaad niet verstrekt door belanghebbende?	☐	☐	☐
Is de getaxeerde (huur)waarde in overeenstemming met de vermelde huurprijs?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
<i>Huurwaarde en kapitalisatiefactor</i>			
Wordt de huurwaarde per vierkante meter vermeld en is de hoogte van de huurwaarde per vierkante meter in overeenstemming met huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken worden betaald?	☐	☐	☐
Is de huurwaarde per vierkante meter naar onderlinge verhouding tussen de verschillende onderdelen aannemelijk (bijv. verhouding winkelruimte en magazijn en/of verhouding begane grond en verdiepingen)?	☐	☐	☐
Past de huurwaarde per vierkante meter binnen de bandbreedten die als referentie worden gebruikt?	☐	☐	☐
Is de huurwaarde per onderdeel aannemelijk?	☐	☐	☐
Wordt de kapitalisatiefactor vermeld en is de hoogte van de kapitalisatiefactor in overeenstemming met de factoren die voor soortgelijke onroerende zaken worden berekend?	☐	☐	☐
Wordt bij de deelobjecten steeds dezelfde kapitalisatiefactor gehanteerd?	☐	☐	☐
Past de kapitalisatiefactor binnen de bandbreedten die als referentie worden gebruikt?	☐	☐	☐
Is er van de kapitalisatiefactor een onderbouwing beschikbaar conform de systematiek van de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie?	☐	☐	☐
Worden afwijkingen gemotiveerd?	☐	☐	☐
Is de taxatiewaarde van het onderdeel aannemelijk?	☐	☐	☐

**Controle taxatieverslagen (samenvatting)***Rapportage onderzochte courante niet-woningen*

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 courante niet-woningen 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 . .	
-----------	-----------	--------------------	-----------