

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen

Datum: 9 september 2024

## BEOORDELINGSPROTOCOL INCOURANTE NIET-WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2024

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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                          |                          |
| <p>Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van de volgende categorieën incurante niet-woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023?</p> <p>- incurante commerciële objecten (o.a. industrie, energiebedrijven, etc.) . . . %</p> <p>- andere incurante objecten (o.a. onderwijs, gezondheidszorg, etc.) . . . %</p> <p>(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.)</p> <p><i>waardestijging</i></p> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarde} - \sum \text{oude waarde}}{\sum \text{oude waarden}} \left( \begin{array}{l} \text{voor alle objecten waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right)$ |                          |                          |                          |
| <p>Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 3% meer is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie incurante objecten (bijvoorbeeld incurante commerciële objecten) in de gemeente?</p> <p>Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 4% in waarde zijn gestegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | . . . . .                |                          |                          |
| Is voor alle objecten op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ja                       | nee                      | nvt                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvan de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum meer dan 5% minder is gestegen dan de gemiddelde stijging van de desbetreffende categorie incurante objecten in de gemeente?<br>Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 1%, betekent dit dus alle objecten die meer dan 4% in waarde zijn gedaald. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte Incurante 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):<br>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 incurante 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



## Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ja                       | nee                      | nvt                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de incurante niet-woningen waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023?</p> <p> <i>waardestijging</i> .....           <math display="block">= \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)</math> </p> |                          |                          |                          |
| <p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de incurante niet-woningen waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2023?</p> <p> <i>waardestijging</i> .....           <math display="block">= \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)</math> </p>                                       |                          |                          |                          |
| Is er een overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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 incurante objecten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle incurante niet-woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere object geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ja                       | nee                      | nvt                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rapportage onderzochte incurante 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<br>(postcode huisnummer):<br>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)<br>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?<br>(eventueel met toelichting)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | .....                    |                          |                          |
| <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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

*Aansluiting op stichtingskosten*

| Controle getaxeerde waarden aan de hand van stichtingskosten                                                                                          | ja                       | nee                      | nvt                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Beschikbaarheid stichtingskosten</i>                                                                                                               |                          |                          |                          |
| Aantal incurante objecten met bouwjaar 2019 of later:<br>(De belangrijkste deelobjecten hebben bouwjaar 2019 of later)                                | .....                    |                          |                          |
| Aantal incurante objecten met bouwjaar 2019 of later waarvan stichtingskosten bekend en geanalyseerd zijn:                                            | .....                    |                          |                          |
| Zijn van alle recent gebouwde incurante objecten (bouwjaar 2019 of later) de stichtingskosten geanalyseerd en beschikbaar voor de kwaliteitscontrole? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hoeveel stichtingskosten (bouwjaar 2019 of later) van incurante WOZ-(deel)objecten zijn geregistreerd in de WOZ-administratie (soort transactie "S")? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| 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 incurante niet-woningen met bouwjaar 2019 of later met daarop de vergelijking met de (voorlopige) getaxeerde ongecorrigeerde en gecorrigeerde vervangingswaarde?                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | .....                    |                          |                          |
| Bevat dit overzicht alle incurante objecten met bouwjaar 2019 of later?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is voor de incurante objecten met bouwjaar 2019 of later waarvan de (geïndexeerde) stichtingskosten meer dan 5% afwijken van de getaxeerde ongecorrigeerde vervangingswaarde een reden vastgelegd waarom er sprake is van een afwijking?                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden dat de getaxeerde waarde afwijkt van de betaalde stichtingskosten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Rapportage onderzochte incurante 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):<br>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)<br>De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht stichtingskosten. | .....                    |                          |                          |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                          |                          |
| Sluiten voor alle onderscheiden categorieën 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



### Correctie voor technische veroudering

| Controle toepassing correctie voor technische veroudering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ja                       | nee                      | nvt                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Motivering technische veroudering</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                          |                          |
| Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen waarbij de factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner is dan 0,3?                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| Is voor de incurante objecten met een factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,3 vastgelegd dat er een controle heeft plaatsgevonden op de slechte technische kwaliteit?                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is voor de incurante objecten met een bouwjaar vóór 1995 bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten een onderbouwing beschikbaar van de gehanteerde resterende levensduur?                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is voor de incurante objecten met een bouwjaar vóór 1995 bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten een onderbouwing beschikbaar van de gehanteerde restwaarde?                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <i>Rapportage onderzochte incurante objecten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                          |
| <p>Voor de volgende objecten met een factor voor technische veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,3 is onderzocht of er een geldige reden vastgelegd/bekend is (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht correctie voor technische veroudering.</p> |                          |                          |                          |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |                          |                          |
| <p>Wordt bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde een juiste correctie voor technische veroudering toegepast en is deze correctie onderbouwd voor zowel restwaarde als resterende levensduur? (eventueel met toelichting)</p>                                                                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| <i>Te treffen maatregelen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| <p>Welke maatregelen worden getroffen om het bepalen van de factor voor technische veroudering te verbeteren (of om de vastlegging van de onderbouwing te verbeteren)?</p>                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                          |                          |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |

**Controle toepassing correctie voor technische veroudering****ja****nee****nvt***Vervolgcontroles*

|                                                                                                               |                          |                          |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Correctie voor functionele veroudering***Controle toepassing correctie voor functionele veroudering****ja****nee****nvt***Motivering functionele veroudering*

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen waarbij de factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner is dan 0,8?                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                 | .....                    |                          |                          |
| Is voor de incurante objecten met een factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,8 een reden vastgelegd/bekend waarom er sprake is van een hoge correctie in verband met functionele veroudering? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden voor deze grote correctie?                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is er een overzicht beschikbaar van de incurante niet-woningen met een bouwjaar 2019 of recenter en een factor voor functionele veroudering kleiner dan 1,0?                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)                                                                                                                                                                                                 | .....                    |                          |                          |
| Is voor de incurante objecten met een recent bouwjaar en een factor voor functionele veroudering kleiner dan 1,0 een reden vastgelegd/bekend waarom er sprake is van een correctie in verband met functionele veroudering?                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is sprake van een geldige reden voor deze factor?                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Controle toepassing correctie voor functionele veroudering****ja    nee    nvt***Rapportage onderzochte incurante objecten*

Voor de volgende objecten met een factor voor functionele veroudering bij één of meer belangrijke WOZ-deelobjecten kleiner dan 0,8 is onderzocht of er een geldige reden vastgelegd/bekend is (postcode huisnummer):

Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)

.....

De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht correctie voor functionele veroudering.

*Conclusie*

Wordt bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde een juiste correctie voor functionele veroudering toegepast? (eventueel met toelichting)

.....

*Te treffen maatregelen*

Welke maatregelen worden getroffen om het bepalen van de factor voor functionele veroudering te verbeteren (of om de vastlegging van de reden voor een hogere correctie te verbeteren)?

.....

*Vervolgcontroles*

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***Aanduiding WOZ-object*

Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekend adres?

☐    ☐    ☐
*Kadastrale objecten betrokken in taxatie*

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)?

☐    ☐    ☐



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)                                                                                | ja                       | nee                      | nvt                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag?       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i>                                                                                                     |                          |                          |                          |
| Valt de vermelde aanduiding van het type object met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert?                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn naar verwachting alle relevante deelobjecten vermeld (let met name ook op grond, parkeerplaatsen, etc.)?                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse (per deelobject) vermeld?                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. in relatie tot BAG of tot omgeving)                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wordt de grootte van het object (per deelobject) vermeld?                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de grootte van de deelobjecten aannemelijk? (bijv. in relatie tot type)                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Marktgegevens van het object zelf</i>                                                                                                             |                          |                          |                          |
| Valt het bouwjaar in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag?                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zo ja, zijn de stichtingskosten van het object zelf op het taxatieverslag vermeld?                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn de vermelde stichtingskosten correct?                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde stichtingskosten?                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is het object in de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot en met het moment van verstrekken van het taxatieverslag verkocht of verhuurd? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zo ja, is de verkoopprijs/huurprijs van het object zelf op het taxatieverslag vermeld?                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de vermelde verkoopprijs/huurprijs correct?                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)                                                                                                                 | ja                       | nee                      | nvt                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs?                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Omzetbelasting</i>                                                                                                                                                                 |                          |                          |                          |
| Wordt aangegeven of de taxatiewaarde inclusief of exclusief omzetbelasting is?                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de manier waarop de omzetbelasting is verwerkt in de WOZ-waarde in overeenstemming met de BTW-plichtigheid van de desbetreffende activiteit en de BTW positie van de eigenaar?     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is bij sportterreinen/sportaccommodaties voor amateursport beoordeeld of de WOZ-waarden exclusief BTW zijn getaxeerd?                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Woondelen</i>                                                                                                                                                                      |                          |                          |                          |
| Is bij de WOZ-objecten, met name in de zorgsector beoordeeld of de woondelen op correcte wijze zijn afgebakend en betrokken in de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruiker? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Uitgezonderde werktuigen</i>                                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| Is op het taxatieverslag aangegeven of er werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven?                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zo nee, is het waarschijnlijk dat bij dit type object geen werktuigen behoren die buiten de waardebepaling moeten blijven?                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is indien een aftrek wordt gegeven voor werktuigen aangegeven welke werktuigen of categorieën werktuigen buiten aanmerking zijn gebleven?                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde opstal(len)</i>                                                                                                                         |                          |                          |                          |
| Is, indien er voor dit type object een landelijke taxatiewijzer bestaat, eenduidig aangegeven welke archetype(n) uit deze taxatiewijzer zijn gebruikt bij de taxatie?                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is conform de taxatiewijzer de driedeling (ruwbouw, afbouw, installaties) vermeld op het taxatieverslag?                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is bij de diverse onderdelen de vervangingswaarde per vierkante meter (of kubieke meter of een andere eenheid) vermeld op het taxatieverslag?                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stemt de vervangingswaarde per vierkante meter (of kubieke meter of andere eenheid) overeen met de kengetallen voor het relevante archetype in de gebruikte taxatiewijzer?            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)                                                                                                         | ja                       | nee                      | nvt                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Is vermenigvuldiging van de vervangingswaarde per eenheid maal de grootte correct uitgevoerd?                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn bij de diverse onderdelen de restwaarde en verwachte levensduur vermeld op het taxatieverslag?                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stemmen de restwaarde en levensduur overeen met de kengetallen voor het relevante archetypen in de gebruikte taxatiewijzer?                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de resterende levensduur (zie algemeen deel taxatiewijzers) correct toegepast?                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de correctie voor technische veroudering correct berekend?                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zijn de diverse onderdelen van de factor voor functionele veroudering aannemelijk?                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de correctie voor functionele veroudering correct berekend?                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de taxatiewaarde voor het opstal (de opstallen) correct berekend?                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Grondwaarde</i>                                                                                                                                                            |                          |                          |                          |
| Is de oppervlakte voor het onderdeel grond die vermeld wordt onder "opbouw taxatie" in overeenstemming met de vermelde (toegekende) oppervlakte?                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de gehanteerde grondprijs per vierkante meter aangegeven?                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de gehanteerde grondprijs aannemelijk in relatie tot de gronduitgifteprijs van de gemeente?                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Indien er een surplus aan grond is, is er onderscheid gemaakt tussen de benodigde grond en het surplus aan grondoppervlakte?                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Bijzondere onderdelen correcties</i>                                                                                                                                       |                          |                          |                          |
| Indien er sprake is van een bijzondere correctie wordt de reden van deze aftrek (of bijtelling) vermeld?                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is deze reden relevant voor het desbetreffende object?                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de hoogte van de aftrek (bijtelling) waarschijnlijk?                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)                                                                                                             | ja                       | nee                      | nvt                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Taxatiewaarde</i>                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| Is de taxatiewaarde correct berekend?                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de taxatiewaarde in overeenstemming met de mogelijk op het taxatieverslag vermelde voor het desbetreffende object gerealiseerde stichtingskosten?                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Is de taxatiewaarde in overeenstemming met de mogelijk op het taxatieverslag vermelde voor het desbetreffende object gerealiseerde verkoopprijs/huurprijs?                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <br>                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
| Controle taxatieverslagen (samenvatting)                                                                                                                                          | ja                       | nee                      | nvt                      |
| <i>Rapportage onderzochte incurante objecten</i>                                                                                                                                  |                          |                          |                          |
| Voor de volgende objecten is het taxatieverslag, de taxatiewaarde en de taxatie-opbouw beoordeeld (postcode huisnummer):<br>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) | .....                    |                          |                          |
| <i>Conclusie</i>                                                                                                                                                                  |                          |                          |                          |
| Is er sprake van volledige taxatieverslagen incurante objecten die voldoen aan de eisen voor onderbouwing?<br>(eventueel met toelichting)                                         | .....                    |                          |                          |
| <i>Te treffen maatregelen</i>                                                                                                                                                     |                          |                          |                          |
| Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren?                                                                                  | .....                    |                          |                          |
| <i>Vervolgcontroles</i>                                                                                                                                                           |                          |                          |                          |
| Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



### Vastleggen controle

Gecontroleerd door:

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

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

Geverifieerd door:

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