

Betreft: Beoordelingsprotocol taxaties woningen

Datum: 2 september 2024

BEOORDELINGSPROTOCOL WONINGEN WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2024

Aansluiting op marktniveau, gemiddeld voor de gemeente

Controle ratio's voor hele gemeente	ja	nee	nvt
<i>Strekking ratio's</i>			
Aantal verkopen van woningen (hierna verkopen) tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 volgens marktanalyse):			
Aantal verkopen gebruikt in ratio-berekening:			
Is het aantal verkopen dat gebruikt is voor het berekenen van ratio A en B gelijk aan het totaal aantal gerealiseerde verkopen woningen in de periode 1 januari 2023 tot 1 juli 2024?	☐	☐	☐
Zo nee, is een overzicht beschikbaar met per verkoop de reden waarom deze niet is meegenomen in de berekening van ratio's?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden om een verkoop niet mee te nemen?	☐	☐	☐
<i>Juistheid berekening ratio's</i>			
De verkoopprijzen mogen niet gecorrigeerd worden voor tijd (naar waardepeildatum). Zijn voor de berekening van de ratio's de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijzen gebruikt, dus zonder indexering naar waardepeildatum?	☐	☐	☐
De verkoopprijzen moeten gecorrigeerd worden als deze niet markt-conform zijn. Zijn de voor de berekening gebruikte verkoopprijzen gecorrigeerd voor de bevindingen uit de marktanalyse?	☐	☐	☐
Zijn de bij de ratio berekening gebruikte taxaties volledig met behulp van het taxatiemodel bepaald of zijn deze (deels) individueel aangepast op basis van de geregistreerde verkoopprijs?	☐	☐	☐



Controle ratio's voor hele gemeente	ja	nee	nvt
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau</i>			
Ratio A =			
$\text{Ratio A} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprijzen verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right)$			
Ratio B =			
$\text{Ratio B} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden/transactieprijs}}{\text{Aantal verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right)$			
Ligt ratio A tussen 0,97 en 1,04?	☐	☐	☐
Ligt ratio B tussen 0,97 en 1,04?	☐	☐	☐
Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A?	☐	☐	☐
Conclusie			
Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐



Aansluiting op marktniveau, kengetallen "Standaard voor ratiocontroles"

Kengetallen aansluiting taxatiemodel op marktniveau	ja	nee	nvt
<i>Toepassing statistisch onderzoek aansluiting taxatiemodel op marktniveau</i>			
Heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de aansluiting van het taxatiemodel woningen voor de waardepeildatum 1 januari 2024, zoals beschreven in de "Standaard voor ratiocontroles" (De internationale "Standard on Ratio studies" van de IAAO)?	☐	☐	☐
Zo ja, zijn bij dit onderzoek alle verkopen tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 gebruikt voor het onderzoek?	☐	☐	☐
Zo nee, is bij dit onderzoek gebruik gemaakt van een "out of sample" set verkopen die niet gebruikt zijn bij de kalibratie van het taxatiemodel?	☐	☐	☐
Eventuele toelichting op de voor het onderzoek gebruikte set van verkopen.			
<i>Aansluiting taxatiemodel op marktniveau</i>			
Wat is de mediane ratio zoals berekend als onderdeel van dit onderzoek? <i>(De mediane ratio is die ratio waarbij er evenveel ratio's in het onderzoek groter zijn dan er ratio's kleiner zijn dan de bepaalde mediaan).</i>			
Komt de mediane ratio overeen met de verwachting, gebaseerd op de spreiding van de data waarop de in het onderzoek betrokken verkopen hebben plaatsgevonden? <i>(Wanneer het onderzoek is gebaseerd op alle verkopen tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 zal de mediane ratio naar verwachting lager dan 1,00 zijn door het feit dat de top van de woningmarkt ergens medio 2023 was en in 2023 dus veel verkopen in 2023 een verkoopprijs hadden die hoger is dan de waarde op de waardepeildatum 1 januari 2024.. Wanneer het onderzoek bijvoorbeeld gebaseerd is op alle verkopen in het eerste en tweede kwartaal van 2024, dan zal de mediane ratio eerder hoger dan 1,0 liggen door de dalende markt in die periode en het feit dat alle verkopen in het onderzoek na de waardepeildatum liggen)</i>	☐	☐	☐
<i>Spreiding van de ratio's in het onderzoek</i>			
Wat is de in dit onderzoek berekend spreidingscoëfficiënt (COD) voor het taxatiemodel woningen? <i>(De COD wordt bepaald door van iedere ratio de mediane ratio af te trekken, dan de absolute waarde van ieder verschil te nemen en deze allemaal bij elkaar op te tellen. Het resultaat wordt gedeeld door het aantal ratio's in het onderzoek. Deze gemiddelde absolute afwijking wordt gedeeld door de mediane ratio en vermenigvuldigd met 100.)</i>			
Ligt de berekende COD tussen 5 en 15?	☐	☐	☐



Kengetallen aansluiting taxatiemodel op marktniveau	ja	nee	nvt
<i>Conclusie</i>			
Sluiten het gehanteerde taxatiemodel woningen op basis van de uitgangspunten van de "Standaard voor ratiocontroles" adequaat aan op het marktniveau en komt de spreiding van de taxaties uit het taxatiemodel overeen met de verwachtingen? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting van het taxatiemodel op het marktniveau te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol (van het onderzoek op basis van de "Standaard voor ratiocontroles") nodig?	☐	☐	☐

Onderzoek scheefheid taxaties

Controle scheefheid taxaties	ja	nee	nvt
<i>Analyse ratio's per deciel</i>			
Is er een indeling gemaakt in decielen met oplopende WOZ-waarden van alle woningen en zijn er binnen elk deciel tenminste 10 woningen waarvoor een ratio bekend is (dus meer dan tien verkopen in de periode 1 januari 2023 tot 1 juli 2024)?	☐	☐	☐
Zo nee, is op andere wijze de eventuele scheefheid van de taxaties onderzocht? Dat wil zeggen dat onderzocht is of de gemiddelde ratio voor woningen met een lagere WOZ-waarde niet op een ander niveau ligt dan voor woningen met een hogere WOZ-waarde.	☐	☐	☐


Controle scheefheid taxaties
ja nee nvt
Aansluiting op gemiddeld marktniveau per deciel van oplopende WOZ-waarde

Voor woningen met een WOZ-waarde:			
1.	WOZ-waarde onder:	€	Ratio A =
2.	€ -	€	Ratio A =
3.	€ -	€	Ratio A =
4.	€ -	€	Ratio A =
5.	€ -	€	Ratio A =
6.	€ -	€	Ratio A =
7.	€ -	€	Ratio A =
8.	€ -	€	Ratio A =
9.	€ -	€	Ratio A =
10.	WOZ-waarde boven:	€	Ratio A =
Liggen alle ratio's A tussen 0,97 en 1,04?			
☐ ☐ ☐			
Is er sprake van een duidelijke oplopende reeks (woningen met een hogere WOZ-waarde, hebben een hogere ratio) ?			
☐ ☐ ☐			
Is er sprake van een duidelijke aflopende reeks (woningen met een lagere WOZ-waarde, hebben een hogere ratio) ?			
☐ ☐ ☐			
<i>Conclusie</i>			
Is er sprake van scheefheid van de taxaties, met ander woorden liggen de ratio's voor woningen met een lagere WOZ-waarde op een ander niveau dan de ratio's voor woningen met een hogere WOZ-waarde? (eventueel met toelichting)			
.			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de scheefheid van de taxaties te verminderen?			
.			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?			
☐ ☐ ☐			



Aansluiting op marktniveau per categorie

Controle ratio's per categorie	ja	nee	nvt
<i>Strekking ratio's</i>			
Is voor elke categorie een ratio A beschikbaar die gebaseerd is op meer dan tien verkopen in de periode 1 januari 2023 tot 1 juli 2024?	☐	☐	☐
Zo nee, is voor deze categorieën op andere wijze de aansluiting op het marktniveau onderbouwd?	☐	☐	☐
Toelichting:			
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau</i>			
Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen,			
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	Ratio A =		
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-inwoningen	Ratio A =		
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen	Ratio A =		
Vrijstaande-, individuele woningen, woonboerderijen	Ratio A =		
Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overig	Ratio A =		
Liggen alle ratio's A tussen 0,97 en 1,04? (voor de categorie vrijstaand en voor recreatiewoningen is de range 0,95 - 1,05)	☐	☐	☐
Zijn er ook afzonderlijke ratio's A berekend per buurt/wijk/kern?	☐	☐	☐
Liggen alle ratio's A per buurt/wijk/kern tussen 0,97 en 1,04	☐	☐	☐
<i>Conclusie</i>			
Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐



Aansluiting op marktniveau per verkochte woning

Controle ratio per verkochte woning	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid en vergelijking met marktcijfer</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met de voor woningen tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 gerealiseerde verkoopprijzen met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio?	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Bevat dit overzicht alle verkopen in deze periode?	☐	☐	☐
Is op dit overzicht ook aangetekend bij welke verkochte woningen handmatig een aanpassing aan de door het taxatiemodel bepaalde waarde is gedaan om deze beter te laten aansluiten op de verkoopprijs en hoe groot deze aanpassing is?	☐	☐	☐
Bij welke percentage van de gekochte woningen is sprake van een dergelijke handmatige aanpassing?	 %		
Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2023 bij elke ratio buiten de range 1,00 – 1,07* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt?	☐	☐	☐
Is voor de verkopen in de periode tussen 1 juli 2023 en 1 januari 2024 bij elke ratio buiten de range 0,97 – 1,05* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt?	☐	☐	☐
Is voor de verkopen in de periode tussen 1 januari 2024 en 1 juli 2024 bij elke ratio buiten de range 0,94 – 1,01* een reden vastgelegd waarom de ratio buiten de range ligt?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat deze ratio afwijkt van de range?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte woningen</i>			
Voor de volgende woningen met een ratio buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) (De onderzochte woningen kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen.)			



Controle ratio per verkochte woning	ja	nee	nvt
<i>Meest recente verkopen (out of sample test)</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met de woningen die na 1 juli 2024 zijn verkocht met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio?	☐	☐	☐
Tot welke (verkoop)datum zijn verkopen vergeleken met de nieuwe taxatie?			
<i>Conclusie</i>			
Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties (ratio's) gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)			
Bevestigen de ratio's bij de meest recente verkopen (na 1 juli 2024) de juistheid van de nieuwe taxaties (out of sample test)?			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	☐	☐	☐

* Door de marktontwikkelingen in 2023/2024 zullen niet voor alle gemeenten de genoemde grenzen een goede weerspiegeling zijn van de marktontwikkelingen. Op basis van de eigen marktanalyse kan de gemeente zelf gemotiveerd andere criteria hanteren voor het beoordelen van de individuele ratio's.



Aansluiting vraagprijzen in relatie tot WOZ-waarde

Controle ratio per te koop aangeboden woning	ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid en vergelijking met marktcijfer</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met de woningen die tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 te koop zijn aangeboden (en niet verkocht zijn)? Op dit overzicht moeten de bekende vraagprijzen met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio staan.	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Bevat dit overzicht alle vraagprijzen in deze periode?	☐	☐	☐
Is op dit overzicht aangegeven bij welke vraagprijzen sprake is van verschil tussen vraagprijs en WOZ-waarde dat nader onderzoek vergde?	☐	☐	☐
Is in die vallen sprake van een geldige reden dat de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde?	☐	☐	☐
<i>Rapportage onderzochte woningen</i>			
Voor de volgende woningen met een vraagprijs die afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde, is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer):			
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
De onderzochte woningen kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht vraagprijzen			
<i>Meest recente advertenties (out of sample test)</i>			
Is er een overzicht beschikbaar met vraagprijzen die na 1 juli 2024 zijn gepubliceerd met de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio?	☐	☐	☐
Tot welke (publicatie)datum zijn vraagprijzen vergeleken met de nieuwe taxatie?			
<i>Conclusie</i>			
Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau (zoals dat blijkt uit vraagprijzen)? (eventueel met toelichting).			
Bevestigen de ratio's bij de meest recente advertenties (na 1 juli 2024) de juistheid van de nieuwe taxaties (out of sample test)?			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?			



Vervolgcontroles

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

☐ ☐ ☐

* Door de marktontwikkelingen in 2023/2024 zullen niet voor alle gemeenten de genoemde grenzen een goede weerspiegeling zijn van de marktontwikkelingen. Dit hangt ook samen met de mate waarin in de desbetreffende regio's wordt gewerkt met vraagprijzen in de vorm van "bieden vanaf" prijs. Op basis van de eigen marktanalyse kan de gemeente zelf gemotiveerd andere criteria hanteren voor het beoordelen van de individuele ratio's.

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>			
Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023 meer dan 3% minder in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle woningen die meer dan 1% in waarde zijn gedaald.	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de WOZ-waarde minder gestegen is?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de daling minder dan gemiddeld is?	☐	☐	☐
Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023 meer dan 3% meer in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardestijging met 2%, betekent dit dus alle woningen die meer dan 5% in waarde zijn gestegen.	☐	☐	☐
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de WOZ-waarde meer gedaald is?	☐	☐	☐
Is sprake van een geldige reden dat de daling meer dan gemiddeld is?	☐	☐	☐



Rapportage onderzochte woningen

Voor de volgende woningen 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 woningen kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van woningen met afwijkende waarde-ontwikkeling

Conclusie

Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de WOZ-waarde ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023 voor alle woningen? (eventueel met toelichting)

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de WOZ-waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren?

Vervolgcontroles

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

Controle consistentie marktontwikkeling verkochte versus niet-verkochte woningen

ja nee nvt

Stijgingspercentage

Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van alle woningen 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.)

Waardestijging is (totaaltelling nieuwe waarde minus totaalstelling oude waarde) gedeeld door totaalstelling oude waarde voor alle woningen waarvoor zowel oude als nieuwe waarde beschikbaar is.

$$\begin{aligned} & \text{waardestijging} \\ &= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \end{array} \right) \quad . . . \% \end{aligned}$$



Controle consistentie marktontwikkeling verkochte versus niet-verkochte woningen	ja	nee	nvt
Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen die tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024 zijn verkocht, ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2023? <i>waardestijging</i> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen waarvoor oude} \\ \text{waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \\ \text{en die verkocht zijn tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right) \quad \dots \%$			
Wijken de gemiddelde waardestijging voor alle woningen en de gemiddelde waardestijging voor de verkochte woningen meer dan 2,0 procentpunt van elkaar af?	☐	☐	☐
Zo ja, is er een verklaring voor het geconstateerde verschil?	☐	☐	☐
<i>Conclusie</i>			
Is de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de verkochte woningen consistent met de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle 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 woningen waarvoor in 2024 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023? <i>waardestijging</i> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2024} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right) \dots\dots\dots$			
Wat is de gemiddelde waardestijging van de 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> $= \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarden na bezwaar}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2024} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right) \dots\dots\dots$			
Is er een overzicht beschikbaar met alle woningen waarvoor een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2023?	☐	☐	☐
Is voor alle woningen 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 woningen waarbij de waardeverandering 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, in de betreffende buurt of de betreffende categorie)?	☐	☐	☐
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 woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere woning geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)	☐	☐	☐



Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling	ja	nee	nvt
<i>Rapportage onderzochte woningen</i>			
Voor de volgende woningen 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 woningen kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van woningen 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?	☐	☐	☐



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?	☐	☐	☐
<i>Volledigheid en juistheid objectkenmerken</i>			
Valt de vermelde aanduiding van het type woning met omschrijving binnen de soort-objectlijst die in de Fotowijzer woningen staat?	☐	☐	☐
Wordt een begrijpelijke gebiedsaanduiding (wijk/buurt) vermeld?	☐	☐	☐
Klopt deze gebiedsaanduiding met de aanduidingen die de gemeente hanteert voor dit gebied?	☐	☐	☐
Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse vermeld?	☐	☐	☐
Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. op basis van BAG of op basis samenstelling woningvoorraad in deze buurt)	☐	☐	☐
Wordt de kavelgrootte van de woning vermeld?	☐	☐	☐
Is de kavelgrootte aannemelijk? (bijv. in relatie tot type en grootte woning)	☐	☐	☐
Wordt de grootte of grootteklasse van de woning vermeld?	☐	☐	☐
Is de grootte van de woning aannemelijk? (bijv. in relatie tot type woning)	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
<i>Marktgegevens van de woning zelf</i>			
Indien de verkoopprijs van de woning zelf is vermeld, is deze correct?	☐	☐	☐
Valt deze verkoopdatum 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 verkoopprijs?	☐	☐	☐
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	☐	☐	☐
Indien <i>géén</i> verkoopprijs van de woning zelf is vermeld, is de woning inderdaad niet verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag (let op nieuwbouw, VON-prijzen en familietransacties)?	☐	☐	☐
<i>Controles vermelding juiste vergelijkingswoningen</i>			
Is de onderbouwing herkenbaar? Let daarbij op de volgende punten:			
Wordt de waarde van elke woning onderbouwd door drie verkochte woningen?	☐	☐	☐
Worden de adresgegevens vermeld?	☐	☐	☐
Liggen deze woningen in hetzelfde gebied?	☐	☐	☐
Zijn de drie woningen van dezelfde categorie?	☐	☐	☐
Worden de transactieprizen vermeld?	☐	☐	☐
Worden de verkoopdata vermeld?	☐	☐	☐
Worden bijzonderheden aangegeven die zich bij de verkoop hebben voorgedaan?	☐	☐	☐
Worden de vastgestelde waarden van deze woningen vermeld?	☐	☐	☐
Wijkt de vastgestelde waarde van de onderbouwende verkopen niet meer af dan 35% van de getaxeerde waarde?	☐	☐	☐



Controle taxatieverslagen (samenvatting)	ja	nee	nvt
<i>Rapportage onderzochte woningen</i>			
Voor de volgende woningen is het taxatieverslag beoordeeld (postcode huisnummer):			
Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)			
<i>Conclusie</i>			
Is er sprake van volledige taxatieverslagen woningen die voldoen aan de eisen voor onderbouwing?			
(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?	☐	☐	☐

Vastleggen controle			
Gecontroleerd door:			
Naam:	Functie:	Datum:	Handtekening:
.....		.. / .. / 20 ..	