



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Datum onderzoek
10 december 2020

Datum rapport
18 december 2020

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Putten

Samenvatting

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2020. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.

Oordeel kwaliteit taxaties woningen

➤ De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

➤ De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd

Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen

➤ De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

➤ De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Gemaakte afspraken taxaties woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- U controleert nogmaals de onderbouwingen van de taxatieverslagen, maar dit gebeurt ieder jaar pas in een laat stadium waarbij dan nagenoeg alle verkopen in beeld zijn en op dat moment wordt gezocht naar de meest sprekende verkoopcijfers.

Conclusies ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

Inhoud

1. Afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering	4
2. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Woningen	11
5. Courante niet-woningen.....	19
6. Incourante niet-woningen.....	22
7. Agrarische objecten.....	25

1. Afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering

De gemeente Putten heeft alles al jarenlang goed op orde en de plaatselijke bekendheid en betrokkenheid van de WOZ-medewerkers is volop aanwezig. Tijdens de controle kwam geen object voorbij of de medewerkers wisten de bijzonderheden te vermelden en ook wetenswaardigheden zijn geregistreerd. De gemeente gaat de komende herwaardering een waarderingsmodel inrichten en zal daarmee de huidige werkwijze van het waarden in Excel verlaten. Voor de modelinrichting wordt de tijd genomen en ook de hulp ingeroepen van externen, die de consequenties van de inrichting van het model in volle omvang kunnen overzien. De plaatselijke kennis wordt in het model vertaald.

2. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “comply or explain”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. De objecten die we hebben besproken met de betrokken medewerker hebben, indien daar behoefte toe was, overhandigd aan de gemeenten of het samenwerkingsverband. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente uitvoeringsorganisatie heeft een stuf-TAX geleverd. Hierin ontbraken onder meer de onderbouwingen van de woningen, de vraagprijzen woningen, de huurs cijfers van de courante niet woningen en een aantal bruikbaarheids codes van de verkopen bij woningen	Aandachtspunt

3. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken voor woningen en niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	1 oktober 2020	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

Bevindingen bestandsanalyse geregistreerde controles

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	80,21% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	85,87% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	De ca 15% overige objecten waarvan geen registratie is dat er gecontroleerd is betreft nieuwbouw en corporatiewoningen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming objectkenmerken woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Uit een vergelijking tussen panden waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 64,69% van de inhouden/gebruiksoppervlakte afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen. Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Verschil is aanzienlijk kleiner v.w.b. inhoudsberekening. Komt ook door werkwijze gemeente, waardoor een goed vergelijk met de woningen uit iWOZ niet goed mogelijk is. Oppervlakte staat nu centraal	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit"	In Excel wordt gerekend met een factor die de straatwerkelijkheid weerspiegelt. Bij de geselecteerde objecten was er telkens direct een herkenning van het betreffende object en ook de wetenswaardigheden waren direct voorhanden. De LKOUDV factoren indiceren wel de straatwerkelijkheid	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	maar er wordt niet mee gerekend. In de volgende herwaardering maakt de enigszins ambachtelijk aanpak plaats voor de modelmatige tegelijk met de overgang naar de gebruiksoppervlakte. Voor het inrichten van het model wordt de tijd genomen en de synergie tussen de plaatselijke kennis en direct juiste inrichting van het model heeft een hoge prioriteit.	
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud"	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen"	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "doelmatigheid"	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "uitstraling"	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "ligging"	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Zie hiervoor bij kwaliteit	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	

De afwijking van de secundaire objectkenmerken bij oudere verkopen	Bij 5,13% van de panden die in 2017 of 2018 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Ja	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming objectkenmerken courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is waarschijnlijk bij een tiental objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Betreffende objecten worden nog nagegaan, maar in he algemeen worden de afbakeningsregels goed toegepast.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	1. Wat heeft u de afgelopen periode gedaan om de objectkenmerken actueel te houden? 2. Heeft u een plan dat er in voorziet dat u eens per vijf jaar alle objecten controleert? 3. Heeft u een onderzoek dat aantoont dat de primaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Met de overgang naar de gebruiksoppervlakte wordt hieraan verder waar nodig aandacht besteed.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Zijn alle velden gevuld en indien mogelijk oordeel geven of vergelijking met externe bron. Is er sprake van differentiatie in de secundaire kenmerken. Zie selectie winkels A1 slechts 1 object. In KOUDV factoren In A2 slechts een enkele afwijking in de KOUDV	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De niet woningen zijn uitbesteed en het aantal m2, de huurwaarde en	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	kapitalisatiefactor hebben de boventoon gevoerd in de waardering. Het modelmatig aspect krijgt dit jaar waar nodig de extra aandacht	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming objectkenmerken incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is behoudens een enkel twijfel geval juist uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Heeft ook volop de aandacht en bijzonderheden zoals HARVO'S bij sprutcomplexen zijn genoegzaam beken.	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Enkele scholen nagemeten. Bij school Jac Catsstraat 72 slechts een klein verschil	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Al jarenlang is er de aandacht voor de juiste berekeningen van het aantal m2.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming objectkenmerken agrarische objecten

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is behoudens een enkel twijfel geval juist uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Heeft volop de aandacht	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	In orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen	

Oordeel bijhouding, juistheid en actualiteit objectkenmerken

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Goed in orde	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria

4. Woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (familie)transacties, verkopen aan huurders of veilingverkoop.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld.

Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2020	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	

Marktontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2019 tot WPD 1-1-2020	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle woningen	6,3%	6,27%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,8%	6,88%

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2020.

Kwaliteitseisen afrondering herwaardering WPD 2020	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio A	1,01*	1,01*	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,01*	1,06*	Niet voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	0,00**		Voldaan aan criteria o.b.v. bestandsanalyse, afwijking verklaard
Ratio 1e helft 2019	1,03***	1,03***	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2019	1,01***	1,01***	
Ratio 1e helft 2020	0,99***	0,99***	
Ratio flats, app.	1,02*	1,02*	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	weet niet*	0,992*	Voldaan aan criteria

Kwaliteitseisen afronding herwaardering WPD 2020	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio eengezins.	1,01*	1,01*	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,01*	1,01*	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,00****	1,00****	Voldaan aan criteria

* Tussen 0,97 – 1,04

** Onderlinge afwijking maximaal 0,02

*** Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling

**** Tussen 0,97 en 1,07

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum (rekening houdend met de lokale waardeontwikkeling);
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd en bij hoeveel objecten de modelwaarde op een handmatige wijze moest worden aangepast.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage handmatige aanpassingen modelwaarden	Woningen worden in Excel gewaardeerd en de LKOUDV zijn geen rekenfactoren. Niet besproken	Geen oordeel

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming aansluiting taxaties op marktniveau

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
We hebben het aantal vraagprijzen uit iWOZ vergeleken met het aantal vraagprijzen in de WOZ-administratie	172 vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Zijn er wel alleen niet geleverd in het Stuf-TAX bestand	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 23,67% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor? Geen vraagprijzen in bestand en daardoor alleen de vergelijking met de iWOZ vraagprijzen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Alle vraagprijzen behoudens de meest recente zijn doorgelopen en te verklaren.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 1,18% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij acceptabel. Geen vraagprijzen in bestand en daardoor alleen de vergelijking met de iWOZ vraagprijzen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	375 verkoopcijfers in de periode I.II.III staan nog op code 99	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
(ratio-analyse)	Zijn wel allemaal onderzocht en gecodeerd alleen niet geleverd in het StufTAX bestand. Een aantal zijn nagegaan en akkoord bevonden. De ratio's zijn logisch	

Reactie gemeente	In de nog in te vullen vragenlijst worden de door de gemeente berekende ratio's weergegeven. Bij het vervaardigen van dit rapport zijn deze ook beoordeeld	Voldaan aan criteria
Aansluiting van de taxaties op recente verkoopcijfers (out of sample ratio controle)	Bevestigt de aansluiting op het marktniveau. Voor de periode IV van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 is de ratio uitkomst 0,948	
Reactie gemeente	Geen	Voldaan aan criteria
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,94	2,17% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,94 of lager, Dit vinden wij aannemelijk	
Reactie gemeente	Geen	Voldaan aan criteria
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,06	11,80% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,06 of hoger, Dit vinden wij aannemelijk	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming scheefheid taxaties

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Het spreidingscoëfficiënt (COD)	De COD bedraagt 7,59%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De prijsgerelateerde vertekeningcoëfficiënt (PRB)	De PRB bedraagt -0,058	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	2,37% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij acceptabel	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	4,15% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij acceptabel	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	1,44% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij acceptabel/veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming juistheid onderlinge waardeverhoudingen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Verschil in marktontwikkeling tussen verkochte woningen en niet-verkochte woningen (algemeen)	De gemiddelde waardeontwikkeling is 6,32%. De verkochte woningen stijgen 1,13% meer als alle woningen. Dit vinden wij aannemelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Verschil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter/kuubprijzen van huurwoningen en particuliere woningen komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn.	
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming juistheid modelmatige waardebeoordeling

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Gebeurt ook niet	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in 76,5% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de werkwijze. In de Excel bestanden is nauwgezet aangegeven waarom de op het oog gelijke woningen toch afwijken in waarde. De betreffende factor van verfijning van de waarde is alleen niet meegeleverd in het Stuf-TAX bestand	
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de kuubprijzen van huurwoningen en particuliere woningen hebben we geconstateerd dat er bij 23,1% woningen geen sprake is van afnemend grensnut. Dit vinden we niet aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de werkwijze. In de Excel bestanden is nauwgezet aangegeven waarom de op het oog gelijke woningen toch afwijken in waarde. De betreffende factor van verfijning van de waarde is alleen niet meegeleverd in het Stuf-TAX bestand	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de waardering van de dakkappen, garages en bergingen te beoordelen.	Aandachtspunt

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	Toch zijn er wel enkele inconsistenties geconstateerd	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Gaan we met de nieuwe modelinrichting meenemen	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt in zijn algemeenheid op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben wel geconstateerd dat bij mogelijk 120 woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk 18,5% woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. Heeft u hier een verklaring voor?	
Reactie gemeente	Nadat een aantal van deze woningen zijn bekeken gaf de gemeente aan dat het telkens te verklaren was, zoals de NSW objecten	

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming kwaliteit van de onderbouwing op het taxatieverslag

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Er zijn geen onderbouwingen in het Stuf-TAX bestand geleverd.	Niet voldaan aan criteria, maar afwijking verklaard
Reactie gemeente	De gemeente doet dit bewust nadat de herwaardering is afgerond en alle marktinformatie beschikbaar is, dan wordt gezocht naar de meest sprekende voorbeelden	

Eindoordeel taxatieverslagen

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	Wij hebben tijdens dit onderzoek geen taxatieverslagen beoordeeld, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Geen oordeel

5. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leegstand). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2020	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	

Marktontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2019 tot WPD 1-1-2020	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,0%	-1,1%
Waardeontwikkeling kantoren	2,0%	2,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	2,0%	-0,1%
Waardeontwikkeling winkels	-1,0%	-0,9%
Waardeontwikkeling horeca	-1,0%	-1,2%

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming aansluiting van taxaties op marktniveau

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Slechts 2 vraagprijzen in bestand.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Wel allemaal onderzocht alleen niet geleverd in het Stuf-TAX bestand	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Allemaal onderzocht ook degene die nog op code 99 staan	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Ratio A	Geen goede Ratio A kunnen berekenen o.b.v. geleverde gegevens	
Reactie gemeente	Eigen berekeningen bevestigen beeld van op marktniveau waarderen	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Geen huurcijfers in geleverde bestand maar gemeente heeft wel inzage gegeven in de verzamelde huurgegevens	
Ratio A	Geen goede Ratio A kunnen berekenen o.b.v. geleverde gegevens	
Reactie gemeente	Eigen berekeningen bevestigen beeld van op marktniveau waarderen	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	1,90% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling en 3,80% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Grote dalers en stijgers zijn nagegaan	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	14,60% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming juistheid onderlinge waardeverhoudingen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Is in orde	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Zie selectie winkels en kantoren, roept toch wel enige vragen op	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Volgende herwaardering ook op dit punt meer de modelmatige boventoon	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties courante niet-woningen	In orde	Voldaan aan criteria

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Incourante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van incurante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen, maar is wezenlijk anders dan bij de woningen en de courante niet-woningen. Om de incurante niet-woningen te kunnen taxeren is het belang van marktanalyse veel minder relevant dan bij de andere categorieën objecten. Wel zijn een aantal andere zaken noodzakelijk om te komen tot een goede waardebeoordeling, zoals bijvoorbeeld de bepaling van levensduur, restwaarde en de functionele afschrijving. Vervolgens wordt op basis van de juiste gegevens met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.

Waardeontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2019 tot WPD 1-1-2020	Opgave gemeente
Waardeontwikkeling incurante commercieel	-2,7%
Waardeontwikkeling ander incurant	-2,5%

Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling levensduur en restwaarde
- bepaling correctie voor functionele veroudering;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming juiste toepassing archetypes, levensduur, restwaarde functionele verouderingen en grond

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de gehanteerde soortobjectcodes en de archetypes	0,64%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De bepaling van de levensduur en de restwaarde	De levensduur en de restwaarde van objecten waarvan de oorspronkelijke levensduur is afgelopen deze herwaardering zijn wel opnieuw beoordeeld door een taxateur.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De juistheid van de correctie voor functionele veroudering	1,64% afschrijvingen is hoger dan 20%. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	
Objecten zonder grond	We hebben geconstateerd dat er bij 2 (en 1 met alleen extra grond) objecten geen grond is mee gewaardeerd. We hebben een analyse uitgevoerd naar het type objecten. We vinden het niet mee waarderen van grond in deze gevallen niet aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Betreffende objecten worden nagegaan en zo nodig gecorrigeerd	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	15,86% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling en 13,79% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Betreffende objecten zijn nagelopen	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	24,83% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Betreffende objecten zijn nagelopen	

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Agrarische objecten

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van agrarische objecten wordt gekenmerkt door een aantal stappen, die vergelijkbaar zijn met de taxaties van incourante niet-woningen. Om de agrarische objecten te kunnen taxeren is het belang van marktanalyse veel minder relevant dan bij de andere categorieën objecten. Wel is een aantal andere zaken noodzakelijk om te komen tot een goede waardebeoordeling, zoals bijvoorbeeld de bepaling materiaalcodes. Vervolgens wordt op basis van de juiste gegevens met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie.

Marktontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2019 tot WPD 1-1-2020	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	0,0%	-0,3%

Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten / verkoopcijfers;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming juiste toepassing archetypes, levensduur, restwaarde functionele verouderingen en grond

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de gehanteerde soortobjectcodes en de archetypes	1,2% (17) gehanteerde archetypes zijn niet consistent ten opzichte van de soortobjectcode. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Reactie gemeente	N.v.t.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	4,83% van de objecten daalt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling en 2,60% van de objecten stijgt meer dan 5% meer dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	N.v.t.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	26,39% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Komt ook door afrondingen	

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria