



info@waarderingkamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door
R. Veldman

Datum onderzoek
1 december 2022

Datum rapport
28 december 2022

Betrokken medewerkers van
gemeente/
uitvoeringsorganisatie
Jasper Klocker
Rinke Prenger
Henry Grootveld

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Eemnes

Samenvatting

Dit rapport beschrijft de bevindingen uit het onderzoek naar de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2022.

Onderzocht zijn:

- de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken,
- de aansluiting van de taxaties op verkoopprijzen en andere marktgegevens (of de kengetallen uit de taxatiewijzers)
- de juistheid van de onderlinge verhoudingen tussen de getaxeerde WOZ-waarden.

Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

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 incurante 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 bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- een extra controle naar de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen en (recente) transacties en past de waarderingen aan daar waar nodig.
- een extra controle naar de aansluiting van de taxaties op de huurprijzen en transacties en past de waarderingen aan daar waar nodig.
- een extra controle naar objecten met een bezwaar in 2022.
- een extra controle naar onderdelen met een waarde nul in het bestand.

Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- een extra controle uitvoeren naar de registratie gebouwd/ongebouwd bij objecten met veel grond (> 1 hectare) en past de administratie aan daar waar nodig.

Inhoudsopgave

1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	4
2. Objectkenmerken	5
3. Woningen.....	8
4. Courante niet-woningen.....	12
5. Incourante niet-woningen	14
6. Agrarische objecten.....	16

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

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband (hierna: gemeente) het goed of juist niet goed doet? Daarvoor hanteren wij eenduidige criteria. Deze zijn terug te vinden in de [Waarderingsinstructie](#).

Na onze bestandsanalyse van alle taxaties in de gemeente, hebben we een selectie gemaakt van de objecten waarover we vragen hebben. In dit onderzoek hanteren we het systeem van *'comply or explain'*. Dit wil zeggen dat als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente op een onderdeel voldoet aan onze eisen, we tijdens het onderzoek minder of geen aandacht besteden aan dit oordeel. We nemen de (positieve) bevindingen uit de bestandsanalyse wel mee in ons oordeel.

Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente 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. Deze drie facetten (bestandsanalyse, toelichting door de gemeente, bespreken individuele objecten) hebben geleid tot onze uiteindelijke oordelen die zijn beschreven in deze rapportage. Een overzicht van de objecten die we hebben besproken met de betrokken medewerkers hebben we, indien daar behoefte toe was, verstrekt aan de gemeente.

Aanleveren gegevens

Zonder gegevens is toezicht niet mogelijk. Voorafgaand aan het oordeel over de kwaliteit van de taxaties, beoordelen wij daarom of de benodigde gegevens op adequate wijze zijn aangeleverd.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevensbestand

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria

2. Objectkenmerken

Voor het taxeren van WOZ-waarden wordt gebruik gemaakt van taxatiemodellen. Bij het gebruik van taxatiemodellen is het van groot belang dat de objectkenmerken waarmee deze taxatiemodellen werken, juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Het is daarom belangrijk dat regelmatig onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij de objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (zoals bouwjaar, oppervlakte, woningtype, bijgebouwen) en van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen) en de bijhouding daarvan.

Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (verkoopadvertenties, gegevens verstrekt door belanghebbenden en met name ook belanghebbenden met een groot aantal WOZ-objecten zoals woningcorporaties). Maar er kan ook worden vergeleken met andere gegevensbestanden zoals de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken voor woningen en niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld.

Oordeel over de interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen, moeten regelmatig controles worden uitgevoerd. Onderstaande tabel beschrijft op welke wijze de gemeente de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	n.v.t.	Aandachtspunt
Is er een rapportage aanwezig of kunnen bevindingen uit dit onderzoek op andere wijze worden aangetoond?	Nee	Aandachtspunt

Oordeel bijhouding, juistheid en actualiteit objectkenmerken

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Proces bijhouding objectkenmerken woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Proces bijhouding objectkenmerken courante niet-woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Proces bijhouding objectkenmerken incurante niet-woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Proces bijhouding objectkenmerken agrarische objecten	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria

Oordeel over de kwaliteit van de bij de taxaties gebruikte objectkenmerken

Op basis van ons onderzoek en de toelichting door de gemeente komen wij tot de volgende oordelen:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Geen oordeel
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Geen oordeel
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening incurante niet-woningen	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
objectkenmerken van de agrarische objecten		criteria

3. Woningen

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties van woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen en die nog zullen worden getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Tenslotte toetsen wij onze bevindingen aan de hand van enkele door ons geselecteerde woningen.

Permanente marktanalyse

Het proces van taxeren met taxatiemodellen (modelmatige waardebeoordeling) van woningen kent een aantal stappen. Een essentiële stap is de marktanalyse. Hierbij worden alle verkochte woningen geanalyseerd, waarbij niet alleen de omstandigheden rond de verkoop onderzocht worden, denk aan familietransacties, verkopen aan huurders, woningen op erfpachtgrond of veilingverkopen, maar bijvoorbeeld ook gekeken wordt wat er nu precies is verkocht (één of meerdere woningen, wel of niet inclusief een garage of een parkeerplaats; inboedel).

Er dient zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van deze marktanalyse. Het is belangrijk om de verkoopprijzen van de verkochte woningen en de toestand op het moment van verkoop te analyseren. Dit kan door verkochte woningen te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij de gemeente bekend zijn, zoals: bouwjaar, oppervlakte en bijgebouwen, en eventueel andere gegevens uit de verkoopadvertentie. Het formulier is dan gemakkelijker in te vullen door de nieuwe eigenaar. Op basis van de uit de terugontvangen formulieren verkregen informatie kan vervolgens worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van verkoopadvertenties (vraagprijzen en de aanvullende (object)gegevens) steeds belangrijker.

Oordeel over marktanalyse woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2022	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
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 in de marktontwikkeling. Inzicht in de marktontwikkeling is ook van groot belang voor zorgvuldige communicatie in de richting van belanghebbenden en voor het correct aanpassen van de belastingtarieven door gemeente, waterschap en Belastingdienst.

Waardeontwikkeling WPD* 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle woningen	17,0%	17,2%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	17,2%	17,1%

*WPD=waardepeildatum

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en uw kwaliteitsbeoordeling, gaan we uit van de kengetallen die de gemeente heeft opgegeven in de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering Waardepeildatum 2022	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio A	1,06	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,06	1,04	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2021	1,09	1,10	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2021	1,00	1,02	
Ratio 1e helft 2022	0,96	0,97	
Ratio flats, appartementen	0,99	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio boven-, benedenwoningen.	1,04	1,02	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	1,05	1,04	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,04	1,04	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,04	1,02	Voldaan aan criteria

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 in de plaats kan komen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen en gekeken naar de volgende onderdelen:

- 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 in de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe het taxatiemodel is ingericht en geoptimaliseerd (gekalibreerd), hoe de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen op basis van dit model, hoe deze waarden zijn gecontroleerd en bij hoeveel objecten de met het taxatiemodel bepaalde waarde op een handmatige wijze is aangepast.

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage handmatige aanpassingen uitkomsten taxatiemodel	Het aantal handmatige aanpassingen is laag.	Voldaan aan criteria

Oordeel kwaliteitscontroles taxaties woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Aansluiting taxaties op marktniveau	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Scheefheid van de taxaties	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid modelmatige waardebepaling	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles selectie onderbouwende verkopen op taxatieverslag

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

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

Juiste vergelijkbare verkochte woningen op het taxatieverslag zijn essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het kiezen van de verkochte woningen die worden vermeld, gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde selectie zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot onbegrip. Een niet-vergelijkbare woning op het taxatieverslag doet afbreuk aan hun vertrouwen in de juistheid van de waarde. De op het taxatieverslag vermelde woningen voldoen doorgaans aan de vooraf ingestelde parameters, maar er

kunnen ook woningen 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.

Eindoordeel onderbouwingen

Op basis van de kengetallen, de deelwaarneming en de toelichting van de gemeente, komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles onderbouwingen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

4. Courante niet-woningen

Courante niet-woningen zijn onroerende zaken die niet als woning worden gebruikt en die op de vrije markt kunnen worden verkocht of verhuurd. Het gaat vooral om winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Ook het proces van taxeren met taxatiemodellen (modelmatige waardebeoordeling) van courante niet-woningen kent een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is een marktanalyse essentieel. Anders dan bij woningen wordt bij courante woningen niet alleen gekeken naar verkooptransacties, maar ook naar verhuurtransacties. In de marktanalyse worden diverse aspecten van transacties onderzocht. Bijvoorbeeld of sprake is van beleggingstransacties, incentives bij aangaan van een huurcontract, eigen gebruik of langdurige huurders. Daarnaast moet de gemeente rekening houden met leegstand en of de panden kansrijk dan wel kansarm voor de verhuur zijn. Nadat de marktanalyse is afgerond, kunnen WOZ-waarden van courante niet-woningen modelmatig worden bepaald.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen of die nog zullen worden getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Tenslotte toetsen wij onze bevindingen aan de hand van enkele door ons geselecteerde objecten.

Oordeel over marktanalyse courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2022	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. Inzicht in de marktontwikkeling is ook van groot belang voor zorgvuldige communicatie in de richting van belanghebbenden en voor het correct aanpassen van de belastingtarieven door gemeente, waterschap en Belastingdienst.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	2,9%	0,03%
Waardeontwikkeling kantoren	4,4%	4,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	5,7%	3,1%
Waardeontwikkeling winkels	-2,4%	-7,0%
Waardeontwikkeling horeca	-0,2%	-0,2%

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en uw kwaliteitsbeoordeling, gaan we uit van de kengetallen die de gemeente heeft opgegeven in de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

Op basis van het geleverde bestand hebben wij een 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.

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Aansluiting taxaties op marktniveau	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

5. Incourante niet-woningen

Ook het proces van modelmatige waardebeoordeling van incurante niet-woningen kent een aantal stappen, maar deze zijn wezenlijk anders dan bij de woningen en de courante niet-woningen. Om de incurante niet-woningen te kunnen taxeren is de marktanalyse minder relevant dan bij de andere objectcategorieën. Voor de incurante niet-woningen wordt deze marktanalyse immers voor een belangrijk deel landelijk uitgevoerd en de resultaten van deze analyse komen tot uitdrukking in de taxatiewijzers. Met behulp van het systeem TIOX vindt op basis van deze taxatiewijzers een modelmatige waardebeoordeling plaats. Het adequaat taxeren met behulp van TIOX vergt natuurlijk goede gegevens over de taxeren objecten en taxatie technische deskundigheid. Bij de waardebeoordeling van deze objecten is een aantal andere elementen belangrijk, zoals de inschatting van de (resterende) levensduur, de restwaarde en de functionele correctie.

Ook bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen en die nog zullen worden getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Tenslotte toetsen wij onze bevindingen aan de hand van enkele door ons geselecteerde objecten.

Waardeontwikkeling

Om te controleren of de taxaties aansluiten op de oude waarde is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	1,8%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	1,8%

Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door de gemeente geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. 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.

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties incurant

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Juiste toepassing taxatiewijzers	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Agrarische objecten

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van agrarische objecten kent een aantal stappen die vergelijkbaar zijn met de taxaties van incurante niet-woningen. Immers ook voor de taxatie van agrarische objecten geldt dat deze voor een belangrijk deel gebaseerd wordt op een landelijk uitgevoerde marktanalyse die vertaald is in taxatiewijzers. Daarnaast is een aantal andere zaken noodzakelijk om te komen tot een goede waardebeoordeling, zoals de marktanalyse en de inventarisatie van de taxeren gebouwen, inclusief de bouwmaterialen van enkele typen gebouwen. Vervolgens wordt op basis van de juiste gegevens met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties van agrarische objecten kijken wij eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen of nog getroffen zullen worden. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld.

Waardeontwikkeling

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

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	1,6%	1,4%

Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door de gemeente geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. 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.

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Juiste toepassing taxatiewijzers	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

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	17,56 % controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	46,0 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Nog niet alle controle records vanuit de reguliere processen zijn gevuld, ook GBO traject is niet helemaal volledig verwerkt.	

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 45 woningen waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 6,67 % van de gebruiksooppervlakten afwijkt. Bij de bouwjaar was er sprake van 6,67 % verschillen.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	In 2021 zijn nagenoeg alle kenmerken teruggezet naar 3 tenzij er uit bezwaar, pma of anderszins andere informatie bekend is. Er is nog geen steekproef/onderzoek gedaan.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit"	Er is sprake van een logische differentiatie, 4,91 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud"	Er is sprake van een logische differentiatie, 7,52 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen"	Er is sprake van een logische differentiatie, 11,77 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "doelmatigheid"	Er is sprake van een logische differentiatie, 3,89 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "uitstraling"	Er is sprake van een logische differentiatie, 7,26 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "ligging"	Er is sprake van een logische differentiatie, 5,49 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Het aantal correcties op ligging is niet heel hoog, vorig jaar is er een extra staffel in waardegebied(en) toegevoegd.	Voldaan aan criteria
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie, slechts 11,63 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De afgelopen periode heeft er geen extra controle plaatsgevonden, vanuit de reguliere processen is hier wel aandacht voor geweest.	Voldaan aan criteria
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van te koop staande boven- en ondergemiddelde woningen is er weinig sprake van verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De afgelopen periode heeft er geen extra controle plaatsgevonden, vanuit de reguliere processen is hier wel aandacht voor geweest.	Voldaan aan criteria
De afwijking van de secundaire objectkenmerken bij oudere verkopen	Bij 9,52 % van de woningen die in 2019 of 2020 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij 33,77 % op bovengemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tijdens de herwaardering is er per	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	groep gecontroleerd of de huidige registratie nog passend is.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire kenmerken per particuliere woning	Er is sprake van een logische differentiatie, 22,5 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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 mogelijk bij 15 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Geen vraagpunt	

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	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beiden	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente zal nog een controle uitvoeren op mogelijke fouten.	

Aansluiting taxaties op marktniveau 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
We hebben het aantal vraagprijzen uit iWOZ vergeleken met het aantal vraagprijzen in de WOZ-administratie	Er ontbreken geen vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% lager is dan de vraagprijs	Bij 28,79 % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn tot met september geanalyseerd; de gemeente zal nog een extra controle uitvoeren.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% hoger is dan de vraagprijs	Bij 7,58 % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers (ratio-analyse)	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aansluiting van de taxaties op recente verkoopcijfers (out of sample ratio controle)	Aan de voorzichtige kant voor Periode IV. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De transactiecijfers zijn tot met augustus geanalyseerd; de gemeente is inmiddels gestart met de marktanalyse en zal nog een extra controle uitvoeren.	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,97	30,77 % van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij veel,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De transactiecijfers zijn tot met augustus geanalyseerd; de gemeente zal nog een extra controle uitvoeren.	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio groter dan 1,03	10,99 % van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	verkoopcijfer), Dit vinden wij aannemelijk,	
Reactie gemeente	-	

Scheefheid taxaties 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
Het spreidingscoëfficiënt (COD)	De COD bedraagt 6,04 %	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De prijs gerelateerde vertekeningcoëfficiënt (PRB)	De PRB bedraagt 0,000003	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering 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
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	11,03 % van de woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	11,05 % van de woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,03 % van de woningen blijft in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen 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
Vershil in marktontwikkeling tussen verkochte woningen en niet-verkochte woningen (algemeen)	De gemiddelde waardeontwikkeling is 17,11 %. De verkochte woningen stijgen met 17,21 %, iets meer dan alle woningen. Dit vinden wij aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Vershil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen	Na analyse van de marktontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte woningen volgens de standaard voor ratio studies én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Vershil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter prijzen van huurwoningen en particuliere woningen (bij gestapelde bouw) komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Juistheid modelmatige waardebeoordeling 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 van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 96 % tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de vierkante meterprijzen hebben we geconstateerd dat er bij 63 woningen geen sprake is van afnemend	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	grensnut.	
Reactie gemeente	De gemeente zal deze objecten nog een contoleren	
Onbekende WOZ-deelobjecten	Na analyse van de WOZ-deelobjecten hebben we geconstateerd dat er 229 WOZ-deelobjecten bij ons niet bekend zijn. Dit vinden we acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de waardering van de dakkappen, garages en bergingen te beoordelen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben wel geconstateerd dat bij mogelijk 24 woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk 63 woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. De uitkomsten bij vinden we acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Oordeel kwaliteit selectie van de onderbouwende verkopen 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
Kwaliteit onderbouwingen taxatieverslag	92 % van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal onbekende onderbouwingen	Na analyse van de onderbouwingen hebben we geconstateerd dat er geen onderbouwingen gebruikt zijn die bij ons niet bekend zijn.	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Reactie gemeente	-	

Aansluiting van taxaties op marktniveau 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
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De taxaties sluiten redelijk aan op de vraagprijzen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De taxaties sluiten mooi aan op marktniveau	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Ratio A	0.93	
Reactie gemeente	-	Voldaan aan criteria
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De taxaties sluiten mooi aan op marktniveau	
Reactie gemeente	-	
Ratio A	0.98	
Reactie gemeente	-	

Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering 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
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde marktontwikkeling van alle courante niet-woningen bedraagt: 2,56 %. 8,85 % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en 9,9 % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De ontwikkeling is passend bij de marktinfo ten aanzien van opslag/ bedrijfsruimtes en winkels. De gemeente zal nog wel een extra controle uitvoeren met betrekking	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	tot de aansluiting op de huurcijfers, transactiegegevens en oude waarde vs nieuwe waarde..	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	5,73 % van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen 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
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Er is sprake van een logische opbouw en spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Voor het overgrote deel van de courante niet-woningen is er sprake van een logische opbouw en spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gemeente zal met behulp van de verstrekte informatie nog een extra controle op de consistentie uitvoeren,	

Juiste toepassing archetypes, levensduur, restwaarde, functionele correctie en grond 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
De consistentie tussen de gehanteerde soortobjectcodes en de archetypes	1,73 % (6) gehanteerde archetypes zijn niet consistent ten opzichte van de soortobjectcode. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De bepaling van de levensduur en de restwaarde	Niet besproken	Niet gecontroleerd
Reactie gemeente		
De juistheid van de correctie voor functionele veroudering	0,15 % (1) afschrijvingen is hoger dan 20%. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Reactie gemeente	-	
Objecten zonder grond	We hebben geconstateerd dat er bij 9 objecten geen grond is meegewaardeerd. We hebben een analyse uitgevoerd naar het type objecten. We vinden het niet mee waarderen van grond in deze gevallen aannemelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering 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
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde marktontwikkeling van alle incurante niet-woningen bedraagt 1,85 %; 4,76 % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en 23,81 % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	16,67 % van de objecten blijft in waarde gelijk	
Reactie gemeente	Dit betreft voornamelijk gasverdeelstations en trafo's die na doorrekening en afronding geen stijging hebben.	Voldaan aan criteria

Consistentie soortobjectcodes en archetypes 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
De consistentie tussen de gehanteerde soortobjectcodes en de archetypes	3.34 % (22) gehanteerde archetypes zijn niet consistent ten opzichte van de soortobjectcode.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering 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
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde marktontwikkeling van alle agrarische objecten bedraagt: 2,55%. 9,09 % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en 10,39 % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer).	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	16,88 % van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	