



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Datum onderzoek  
22 december 2022

Datum rapport  
29 december 2022

## Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Ermelo

### *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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

### *Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen*

De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

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

- U controleert de verkochte woningen met een ratio van 0,97 of lager;
- U controleert de WOZ-waarde van te koop staande woningen, waar sprake is van een forse afwijking tussen de actuele vraagprijs en de WOZ-waarde, zowel waar de WOZ-waarde lager is dan de vraagprijs en waar deze hoger is dan de vraagprijs;
- U controleert de verkoopcijfers en WOZ-waarde van de recreatiewoningen extra, gezien de diversiteit aan verkoopcijfers;
- U stemt met communicatie af of u de woningen die in 2022 een woonbestemming hebben gekregen en fors in waarde zijn gestegen, hierover vooraf schriftelijk informeert;
- U onderzoekt het verschil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke flatwoningen;
- U onderzoekt of het verschil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen in de categorie rij- en hoekwoningen terecht is, waar bij identieke woningen sprake is van een fors verschil in vierkante meter prijzen;
- U controleert de woningen waar mogelijk sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is.

### *Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen*

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

- Geen.

### *Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen*

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

- Geen.

### *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:

- Geen.

## Inhoudsopgave

1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties .....	4
2. Objectkenmerken .....	5
3. Woningen.....	7
4. Courante niet-woningen.....	11
5. Incourante niet-woningen .....	12
6. Agrarische objecten.....	14

## 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](#).

Wij hebben onze controles uitgevoerd, nadat de gemeente eerst zelf de nieuwe WOZ-waarden heeft gecontroleerd en gefiatteerd. Deze door de gemeente gecontroleerde nieuwe WOZ-waarden heeft de gemeente aan de Waarderingskamer aangeleverd in een bestand met daarin ook de onderbouwende gegevens. Op dit bestand hebben diverse controles plaatsgevonden, die in hoofdlijnen overeenkomen met de [Standaard voor ratiocontroles](#) en de [beoordelingsprotocollen voor de taxaties](#). 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?	Het onderzoek is nog niet uitgevoerd	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.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de woningen	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
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 24 objecten niet juist uitgevoerd. Trafo's zijn samengevoegd	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Een externe heeft op verzoek van de gemeente controles uitgevoerd in het veld, voor alle CNW's in Zeewolde. Daarnaast zijn er nieuwe foto's gemaakt en zijn de secundaire kenmerken gecontroleerd. In 2020 zijn Harderwijk en in 2018 Ermelo op zelfde manier gecontroleerd. Het agrarisch is eerder ook gecontroleerd	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De secundaire kenmerken zijn een weerspiegeling van de straatwerkelijkheid	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Juistheid objectafbakening incurante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 24 objecten niet juist uitgevoerd. Trafo's zijn samengevoegd	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Er is veel aandacht voor de juistheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 6 objecten niet juist uitgevoerd. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten	Een externe heeft op verzoek van de gemeente controles uitgevoerd in het veld, voor alle CNW's in Zeewolde. Daarnaast zijn er nieuwe foto's gemaakt en zijn de secundaire kenmerken gecontroleerd. In 2020 zijn Harderwijk en in 2018 Ermelo op zelfde manier gecontroleerd. Het agrarisch is eerder ook gecontroleerd	Voldaan aan 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 veilingverkoop, 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 september – oktober 2022	Voldaan aan criteria
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	19,3%	19,31%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	19,1%	21,78%

\*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	1,03	1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,05	1,06	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,02		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2021	1,14	1,17	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2021	1,02	1,03	
Ratio 1e helft 2022	0,94	0,94	



Kwaliteitseisen afronding herwaardering WAARDEPEILDatum 2022	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio flats, appartementen	1,01	1,00	Voldaan aan criteria
Ratio boven-, benedenwoningen.	1,01	1,00	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	1,04	1,0483	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,04	1,06	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,02	1,04	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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om	Aandachtspunt

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	nog aanvullende controles uit te voeren.	
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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Juistheid modelmatige waardebeoordeling	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt

### 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 oktober 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	2,8%	0,05%
Waardeontwikkeling kantoren	1,0%	4,30%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,0%	2,05%
Waardeontwikkeling winkels	1,0%	1,97%
Waardeontwikkeling horeca	7,0%	7,77%

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 huurinlichtingsformulieren);
- 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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt

## 5. Incourante niet-woningen

Ook het proces van modelmatige waardebepaling 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 waardebepaling plaats. Het adequaat taxeren met behulp van TIOX vergt natuurlijk

goede gegevens over de taxeren objecten en taxatietechnische deskundigheid. Bij de waardebepaling 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	2,0%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	2,0%

### 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	4,0%	4,97%

### 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	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

