



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Datum onderzoek
12 december 2022

Datum rapport
13 december 2022

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Montferland

Samenvatting

Dit rapport beschrijft de bevindingen 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 waardeverhoudingen, naar waardepeildatum 1 januari 2022.

Conclusies over verzenden WOZ-beschikkingen

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

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 voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

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:

- een extra controle bij verkochte woningen met een lage ratio ($< 0,97$) en bruikbaarheidscode 00, uitgaande van de geïndexeerde verkoopprijs;
- een extra controle op de waardering van de groep, daar waar sprake is van een lage ratio van de gebruikte verkoopcijfers, zodat verkochte én niet-verkochte woningen in lijn gewaardeerd worden.

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

- de gemeente gaat actief op zoek naar mogelijkheden om huurcijfers te verzamelen;
- een extra controle op de aansluiting van de taxaties op de huurcijfers en / of verkoopcijfers, waar sprake is van een afwijkende ratio.

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	13

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 bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen, we hier tijdens het onderzoek minder of geen aandacht aan besteden. We nemen de 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 hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen. De objecten die we hebben besproken met de betrokken medewerkers hebben we, indien daar behoefte toe was, overhandigd 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 gegevens bestand

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

2. Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken 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) 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 grootzakelijkgerechtigden), maar er kan ook worden vergeleken met 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 kijken we eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die 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.

Resultaten 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 en volledigheid 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?	1 oktober 2022	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig?	Nee	Aandachtspunt

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 woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen courante niet-woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	is naar behoren	
Bijhouding objectkenmerken naast de processen incurante niet-woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen agrarische objecten	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren. De gemeente heeft de agrarische objecten voor waardepeildatum 1-1-2022 extra gecontroleerd.	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de woningen in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de woningen in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 14 objecten niet juist uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Kunt u aantonen dat de primaire kenmerken een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid?	Nee	Aandachtspunt
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. De secundaire kenmerken van de CNW's zijn een weerspiegeling van de straatwerkelijkheid, tenzij ze in een grote groep met veel diversiteit zijn opgenomen.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening incurante	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
niet-woningen		criteria
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Nee, dit staat voor 2023 op de planning	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incourante niet-woningen in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	Geen bijzonderheden.	Voldaan aan criteria
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Er is in 2022 een grote inventarisatie geweest waarbij de gegevens aan de hand van bouwvergunningen, luchtfoto's en evt. ter plaatse gecontroleerd zijn	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren.	Voldaan aan criteria

3. Woningen

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties van woningen kijken we eerst naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die 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.

Permanente marktanalyse

Het proces van modelmatige waardebepaling van woningen kent een aantal stappen. Een essentiële stap is de marktanalyse. Hierbij worden niet alleen de omstandigheden van de verkoop onderzocht, denk aan familietransacties, verkopen aan huurders, woningen op erfpachtgrond of veilingverkopen maar bijvoorbeeld ook wat er nu precies is verkocht (één of meerdere onroerende zaken; inboedel).

Er dient 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 verkochte objecten 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. Op basis van de 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 tijdig 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	Bij t/m heden	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 in de marktontwikkeling.

Waardeontwikkeling WPD* 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle woningen	12,6%	12,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	14,4%	14,5%

*WPD=waardepeildatum

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en uw kwaliteitsbeoordeling, gaan we uit van uw kengetallen uit de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering WPD 2022	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio A	0,99	0,99	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,00	1,00	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2021	1,04	1,04	Aandachtspunt*
Ratio 2e helft 2021	0,99	0,99	
Ratio 1e helft 2022	0,95	0,95	
Ratio flats, appartementen	0,98	0,98	Voldaan aan criteria
Ratio boven-, benedenwoningen.	0,95	0,95	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	1,00	1,00	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,00	1,00	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0,99	0,99	Voldaan aan criteria

* Gelet op de marktontwikkeling in 2021 en 2022 zijn de ratio's aan de voorzichtige kant.

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 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:

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

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen, hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd en bij hoeveel objecten de modelwaarde 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 modelwaarden	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd.	Niet gecontroleerd

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

Kwaliteitscontroles onderbouwende verkopen op taxatieverslag

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

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

Juiste onderbouwingen zijn essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het kiezen van de onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot onbegrip. Een niet-vergelijkbare woning doet afbreuk aan hun vertrouwen in de juistheid van de waarde. De onderbouwingen 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

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen kent een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is een marktanalyse essentieel, waarbij diverse aspecten van transacties worden onderzocht. Bijvoorbeeld of sprake is van beleggingstransacties, incentives, eigen gebruik of langdurige huurders. Daarnaast moet de gemeente rekening houden met leegstand en of de panden kansrijk dan wel kansarm 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 zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die 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.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	bij t/m heden	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel goed te kunnen beoordelen.	

Marktontwikkeling

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

Waardeontwikkeling WPD 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	3,5%	0,1%
Waardeontwikkeling kantoren	-0,5%	0,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,9%	2,1%
Waardeontwikkeling winkels	1,8%	2,1%
Waardeontwikkeling horeca	9,5%	10,6%

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.

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 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. Op basis van de juiste gegevens vindt met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling plaats. Bij de waardebeoordeling van deze objecten is een aantal andere elementen belangrijk, zoals de inschatting van levensduur, de restwaarde en de functionele correctie.

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 worden getroffen. Vervolgens toetsen 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 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 incurant commercieel (marktwaarde)	6,4%
Waardeontwikkeling ander incurant (gecorrigeerde vervangingswaarde)	6,0%

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