



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Datum onderzoek
1 december 2022

Datum rapport
2 december 2022

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Reusel-De Mierden

Samenvatting

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2022. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

U heeft meer dan 90% van de woningen maar minder 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 agrarische objecten

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Gemaakte afspraken taxaties woningen

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

- een extra controle bij verkochte woningen met een lage ratio ($< 0,97$) en bruikbaarheidscode 00, uitgaande van de geïndexeerde verkoopprijs;
- een extra controle bij verkochte woningen met bruikbaarheidscode 64 en relevantie 11;
- een extra controle bij te koop staande woningen met een lage ratio ($< 0,90$) of hoge ratio ($> 1,1$), uitgaande van de geïndexeerde vraagprijs;
- een extra controle naar de verschillen tussen de toegekende oppervlakte en de gewaardeerde oppervlakte grond en de verschillen oplost;
- een extra controle naar grote verschillen in waarde tussen de komende herwaardering (wpd 1-1-2022) en de vorige (wpd 1-1-2021), zowel waar sprake is van een forse stijging als daling en deze belanghebbenden eventueel aan te schrijven;
- woningen waar nog geen sprake is van een onderbouwing, alsnog te voorzien van één of meerdere onderbouwingen, zodat deze ook zichtbaar zijn op het taxatieverslag.

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

Geen.

Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten

Geen.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen mits u meer dan 90% van de woningen én meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden heeft en bovenstaande afspraken nakomt.

Inhoud

1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	4
2. Resultaten controle objectkenmerken	5
3. Woningen.....	7
4. Courante niet-woningen.....	11
5. Agrarische objecten.....	13
Bijlage 1: afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2: bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

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

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

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

De objecten die we hebben besproken met de betrokken medewerker(s) hebben we, indien daar behoefte toe was, overhandigd aan de gemeente of het samenwerkingsverband.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	<p>De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft gegevens geleverd op basis van stuf-TAX en niet op basis van XML-berichten. Hierdoor ontbraken er onderdelen, zoals de driedeling bij incurante objecten.</p> <p>Afgesproken is dat de gemeente, zodra dit wel mogelijk is, alsnog de gevraagde XML-berichten bij wijze van test aanlevert. Wij verwachten dat u dit uiterlijk in het 1^e kwartaal van 2023 doet.</p>	Aandachtspunt

2. Resultaten controle objectkenmerken

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

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

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

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

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	De gemeente heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	30 september 2022	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig?	Ja, echter zijn er nog geen conclusies uit getrokken.	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 is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Bijhouding objectkenmerken naast de processen agrarische objecten	Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast	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.	Aandachtspunt
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 16 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen in de WOZ-administratie	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen in de WOZ-administratie	Het kenmerk ligging wordt gebruikt (A1 etc.). Daarnaast houdt de taxateur rekening met de secundaire kenmerken	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening incurante niet-woningen	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen in de WOZ-administratie	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 10 objecten niet juist uitgevoerd	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten in de WOZ-administratie	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen is naar behoren. Het bepalen van de oppervlakte van de grond bij de agrarische bedrijfswoning lijkt soms (erg) pragmatisch gebeurd te zijn.	Aandachtspunt

3. Woningen

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

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

Permanente marktanalyse

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens (transactie)	t/m september 2022	Aandachtspunt
Voortgang analyse vraagprijzen	De gemeente registreert wel vraagprijzen, maar analyseert ze niet	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse kan worden verbeterd.	

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 woningen	13,0%	12,19%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	14,0%	13,17%

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering WPD 2022	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio A	1,05	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,05	1,03	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2021	1,09	1,09	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2021	1,03	1,03	
Ratio 1e helft 2022	0,95	0,95	
Ratio flats, appartementen	0,99	0,997	Voldaan aan criteria
Ratio boven-, benedenwoningen.	0,00	0,97	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	1,00	1,01	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,02	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,04	1,05	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 de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

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

- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage handmatige aanpassingen modelwaarden	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 medewerker(s) 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
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 voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid modelmatige waardebepaling	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles onderbouwingen

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

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

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

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming kwaliteit van de onderbouwing op het taxatieverslag

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	89% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger, maar de onderlinge verschillen in gehanteerde vierkante meterprijzen zijn wel groot. 465 woningen hebben nog geen onderbouwing.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een groot deel van de woningen zonder onderbouwing(en) betreffen woningen van de woningbouwvereniging.	
Aantal onbekende onderbouwingen	Na analyse van de onderbouwingen hebben we geconstateerd dat er 0 onderbouwingen bij ons niet bekend zijn.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente		

Eindoordeel onderbouwingen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles onderbouwingen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende. Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren, bijvoorbeeld aan de hand van de 10 meest gebruikte onderbouwingen. Daarnaast dient u alle woningen te voorzien van één of meerdere onderbouwingen.	Aandachtspunt

4. Courante niet-woningen

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m september 2022	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse kan worden verbeterd. Er zijn onvoldoende huurcijfers verzameld om op basis van actuele huurcijfers met voldoende zekerheid het juiste marktniveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.	

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	-0,9%	0,0%
Waardeontwikkeling kantoren	3,0%	3,1%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	4,9%	2,8%
Waardeontwikkeling winkels	-1,1%	0,4%
Waardeontwikkeling horeca	-2,8%	-5,9%

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 medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Aansluiting taxaties op marktniveau	Wij hebben geen relevante marktinformatie (zowel huur als koop) kunnen inzien. Er is onvoldoende marktinformatie verzameld of de analyse ervan, roept vragen op.	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. Agrarische objecten

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van agrarische objecten wordt gekenmerkt door een aantal stappen, die vergelijkbaar zijn met de taxaties van incourante niet-woningen. Daarnaast is een aantal andere zaken noodzakelijk om te komen tot een goede waardebeoordeling, zoals bijvoorbeeld de marktanalyse en de bepaling materiaalcodes. Vervolgens wordt op basis van de juiste gegevens met behulp van TIOX een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

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

Marktontwikkeling

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

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

Kwaliteitscontroles taxaties

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de

onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties agrarische objecten zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

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

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
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