



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties Utrechtse Heuvelrug

Datum onderzoek: 14 december 2023
Datum rapport: 19 december 2023



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	4
2. Objectkenmerken	5
3. Woningen.....	7



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt of de onderstaande onderwerpen voldoende zijn om de WOZ-waarden bekend te maken

- de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken
- het taxatieproces van woningen en niet-woningen,
- 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.

Hierbij gaan we uit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2023.

Toelichting

In overleg met de BghU zijn voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug de woningen gecontroleerd.

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 gecontroleerd en goed bevonden.

Oordeel kwaliteit objectkenmerken

Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.

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.

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:

- lage ratio's bij verkoopcijfers controleren en waar nodig opnieuw taxeren (incl. bijbehorende groepen);
- ratio's voor halfjaar IV controleren, rekening houdend met de marktontwikkeling
- lage ratio's bij te koop staande woningen controleren (vraagprijzen);
- verschillen tussen de kadastrale gegevens en de oppervlakte grond in de taxatie oplossen;
- gelijke kenmerken moeten leiden tot gelijke WOZ-waarden bij homogene bouw.



- een extra controle op de WOZ-waarde van (groepen) woningen die doorgerekend zijn o.b.v. één verkoopcijfer terwijl er wel meerdere verkoopcijfers op het taxatieverslag worden getoond.



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.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevensbestand

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.

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.	Verbeterpunt
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	n.v.t.	Verbeterpunt
Kunnen de bevindingen uit dit onderzoek worden aangetoond?	Nee	Verbeterpunt



Oordeel over de bijhouding, juistheid en actualiteit van de objectkenmerken

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Proces bijhouding objectkenmerken woningen	De uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt

Oordeel over de kwaliteit van de bij de taxaties gebruikte objectkenmerken en de objectafbakening

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Verbeterpunt



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

De permanente marktanalyse (PMA) is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten, de omstandigheden rond de verkoop (denk aan familietransacties, verkopen aan huurders, woningen op erfpachtgrond of veilingverkoop, maar bijvoorbeeld ook gekeken wordt wat er nu precies is verkocht) en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren.

Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Dit kan bijvoorbeeld door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, 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.

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 2023	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren*	Ja	

* of monitort op een andere manier de wijzigingen na aankoop



Waardeontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling. Inzicht in de waardeontwikkeling 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* 1-1-2022 tot wpd 1-1-2023	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle woningen	2,8%	4,8%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	6,4%	9,8%

*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 2023. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering wpd 2023	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestands- analyse)	Oordeel
Ratio A	0,98	0,98	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,98	0,98	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2022	0,96	0,97	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2022	0,98	0,98	
Ratio 1e helft 2023	0,99	0,99	
Ratio flats, appartementen	0,96	0,94	Aandachtspunt
Ratio boven- en benedenwoningen	0,94	0,98	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	0,98	0,98	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0,98	0,98	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0,98	0,98	Voldaan aan criteria



Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. Bij het onderzoek hebben we gekeken naar:

- 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.

Wij willen benadrukken dat de controle door de Waarderingskamer niet in de plaats kan komen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren.

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



	uit te voeren.	
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 één jaar voor de waardepeildatum en één 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

Waarderingskamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 31 10 555
www.waarderingskamer.nl

