



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties Montferland

Datum onderzoek: 6 december 2023
Datum rapport: 9 januari 2024



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	4
2. Objectkenmerken	6
3. Woningen.....	9
4. Incourante niet-woningen	14
5. Agrarische objecten.....	16



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt

- 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.

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 objectkenmerken

De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Er zijn echter wel aandachtspunten.

Oordeel kwaliteit taxaties woningen

De kwaliteit van de taxaties is 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. Dit oordeel is gebaseerd op de gegenereerde kengetallen uit het aangeleverde bestand. Tijdens het onderzoek is deze categorie niet apart besproken.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

.



Gemaakte afspraken taxaties woningen

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

- Ratio A en Ratio B (beide 0,928) liggen te ver onder de aannemelijke bandbreedte. Dit betekent veelal dat er sprake is van onderwaardering. Het grillige verloop van de verkoopprijzen in 2022 en de eerste helft van 2023 is hier mede debet aan. Desondanks is er sprake van waarderingen welke (deels) onder het marktniveau liggen. Op 29 december 2023 is een voorbeeld en overzicht van ratio's via de e-mail aan de gemeente Montferland overlegd. Gevraagd is deze langs te lopen en inclusief domino-effect te corrigeren. Inmiddels is bevestigd dat de afwijkingen en opmerkingen herkend worden en aangepast zijn.
- De groepen met verkopen, waar de verkoop relatief een hoge indicatie van de KOUDV heeft gekregen, graag nog langslopen. Zie als voorbeeld de verkoop van De Wilgen 17 te Braamt. Door de ruime registratie met 4-tjes, wordt de rest van de identieke woningen veel lager gewaardeerd. Het verschil in WOZ-waarde wordt dan erg groot. Dit komt op meerdere plekken in het bestand voor. Deze categorie is eenvoudig te achterhalen, zeker gezien jullie gebruik van de viewer.

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:

- De code gebouwd/ongebouwd langslopen bij B-objecten met een relatief klein aantal m². Verder wordt er door de gemeente veel gecontroleerd en is er veel uitgezocht ten aanzien van agrarisch. Dat ziet er gedegen uit.



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. De gemeente heeft de viewer opgevraagd en van tevoren grondig doorlopen.	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	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?	2 oktober 2023	Voldaan aan criteria
Kunnen de bevindingen uit dit onderzoek worden aangetoond?	Ja	Voldaan aan criteria



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 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 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	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. Het betreft hier vooral de registratie van de KOUDV bij verkopen. De gemeente heeft bij niet-verkochte woningen een flinke slag gemaakt door deze opnieuw te beoordelen. Dit is de reden dat de niet-verkochte woningen meer stijgen dan de verkochte woningen.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria



Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening incurante niet-woningen	715 dummy's (A0000300), dit betreft logische onderdelen zoals grond. Voor een aantal onderdelen is een archetype beschikbaar. Deze graag in 2024 beoordelen.	Voldaan aan criteria
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	De pand-ID's waren niet altijd aan de juiste opstallen gekoppeld. De bestemmingsplannen zijn naast de registratie gelegd. Dit heeft geleid tot aanpassingen en verbeteringen.	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

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



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* 1-1-2022 tot wpd 1-1-2023	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle woningen	6,13%	6,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	4,73%	4,5%

*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	0,92	0,928	Niet voldaan aan criteria (ratio's vóór uitgevoerde aanpassingen).
Ratio B	0,93	0,934	Niet voldaan aan criteria (ratio's vóór uitgevoerde aanpassingen).
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01	-0,006	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2022	0,92	0,942	Niet voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2022	0,92	0,915	
Ratio 1e helft 2023	0,92	0,932	
Ratio flats, appartementen	0,92	0,919	Niet voldaan aan criteria, dit wordt veroorzaakt door de forse (neerwaartse) indexering.
Ratio boven- en benedenwoningen	0,99	0,915	Niet voldaan aan criteria, dit wordt



			veroorzaakt door de forse (neerwaartse) indexering.
Ratio eengezinswoningen	0,92	0,90	Niet voldaan aan criteria, dit wordt veroorzaakt door de forse (neerwaartse) indexering.
Ratio 2 onder 1 kap	0,91	0,89	Niet voldaan aan criteria, dit wordt veroorzaakt door de forse (neerwaartse) indexering.
Ratio vrijstaand	0,93	0,932	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 gering.	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. Dit betreft de groepen met verkopen waar de verkoop relatief hoge KOUDV heeft gekregen. Betreft vooral 2 ^{de} kap, rij- en hoekwoningen en appartementen. Tijdens de controle zijn een aantal voorbeelden besproken.	Aandachtspunt
Scheefheid van de taxaties	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. Alhoewel de verkochte woningen aandacht verdienen zijn de niet-verkochte woningen substantieel gestegen vanwege KOUDV-correcties n.a.v. voorgaande controle.	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. Dit betreft de eerder genoemde KOUDV-controle.	Aandachtspunt
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid modelmatige waardebepaling	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij	Aandachtspunt



	u om nog aanvullende controles uit te voeren.	
--	---	--

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



4. Incourante niet-woningen

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

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

Waardeontwikkeling

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

Waardeontwikkeling wpd* 1-1-2022 tot wpd 1-1-2023	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	3,01%	6,07%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	1,07%	6,07%

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 functionele correctie;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties incourant

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
Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
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



5. Agrarische objecten

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van agrarische objecten kent een aantal stappen die vergelijkbaar zijn met de taxaties van incourante 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 controleren of de taxaties aansluiten op de oude waarde is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de waardeontwikkeling.

Waardeontwikkeling wpd* 1-1-2022 tot wpd 1-1-2023	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	0,9%	0,9%

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 agrarisch

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

Waarderingskamer

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

