



# Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Gorinchem

Datum onderzoek: 19 december 2024  
Datum rapport: 18 februari 2025





## Inhoud

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Samenvatting.....  | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 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.....                                       | 15                                  |
| 6. Agrarische objecten.....  | 17                                  |



---

## 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 (wpd) 1 januari 2024.

### Toelichting

De herwaardering voor de gemeente Gorinchem voor wpd 1 januari 2024 is uitgevoerd door Belastingssamenwerking Rivierenland (BSR) in Tiel. De gemeente Gorinchem is vanaf 1 januari 2025 toegetreden tot BSR. Diverse werkzaamheden zijn in 2024 door de gemeente Gorinchem uitgevoerd.

### Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden

De Waarderingskamer kan instemmen met het bekend maken van de WOZ-waarden.

### Oordeel kwaliteit objectkenmerken

De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende, maar kan op onderdelen worden verbeterd. BSR heeft hier een plan voor opgesteld.

### Oordeel kwaliteit taxaties woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren.

### Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren.

### Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren.



### **Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten**

De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren 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:

- u controleert verkochte woningen met een lage of hoge ratio, voor zover u nog geen verklaring hiervoor heeft
- u controleert woningen met een recente vraagprijs, waarvan de vraagprijs ontbrak in de WOZ-administratie
- u controleert woningen met een niet-buikbare transactie op de aanwezigheid van een vraagprijs. Indien er tóch een vraagprijs is, dan controleert u de juistheid van de analyse van de transactie en beoordeelt u de staat van de woning ten tijde van de verkoop;
- u controleert woningen met een waardeontwikkeling die fors afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling, voor zover u nog geen verklaring hiervoor heeft
- u controleert de woningen waar er (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:

- u controleert de toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ (objectafbakening)

### **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:

- u controleert de toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ (objectafbakening)
- u controleert de toepassing van BTW in de waardering
- u controleert objecten waar ten onrechte geen grond in de taxatie is meegenomen. Ook bij zgn. "gestapelde bouw" dient er grond in de taxatie van een incurant object meegenomen te worden

### **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:

- u controleert de oppervlakte grond die in de taxatie van veeteeltbedrijven is meegenomen, waar deze oppervlakte niet aannemelijk is



# 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 het aangeleverde bestand hebben wij diverse controles uitgevoerd, 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'.

Als uit onze bestandsanalyse kengetallen naar voren komen die afwijken van onze verwachtingen vragen wij de gemeente deze "uit te leggen". Wij besteden tijdens ons onderzoek minder of geen aandacht besteden aan de onderdelen waarbij uit onze bestandsanalyse geen bijzonderheden naar voren komen. We nemen de (positieve) bevindingen wel mee in ons oordeel.

De gemeente heeft tijdens het onderzoek de gelegenheid gehad 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 aangeleverde 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.

| Beoordeeld                                  | Bevinding                                    | Oordeel |
|---|--|---------|
| Algemene bevindingen aangeleverde bestanden | We hebben geen bijzonderheden geconstateerd. | Goed    |



## 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 de gemeente de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken regelmatig onderzoekt. 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). Directe vergelijking met de situatie ter plaatse al dan niet aan de hand van (lucht) foto's is ook een belangrijk hulpmiddel om de gegevens actueel en betrouwbaar te houden.

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 afgelopen periode 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 voor de gemeente Gorinchem. Er wordt door BSR wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor 2025 |
| Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?   | Mei 2024, voor de overige gemeenten van BSR  | Goed  |
| Kunnen de bevindingen uit dit onderzoek worden aangetoond?   | Ja   | Goed  |



### 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                | Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is goed.      | Goed, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025 |
| Proces bijhouding objectkenmerken courante niet-woningen  | Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is goed.      | Goed, maar wel afspraken gemaakt voor 2025     |
| Proces bijhouding objectkenmerken incurante niet-woningen | Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is voldoende. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt          |
| Proces bijhouding objectkenmerken agrarische objecten     | Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is voldoende. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt          |

### 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 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.  | Geen oordeel |
| Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de woningen | De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag. De secundaire objectkenmerken zijn rond 2023 teruggezet naar gemiddeld en vanaf 2025 is er meer aandacht om de secundaire kenmerken te verfijnen. | Voldoende    |



|   |  |  |
|---|--|--|
| Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-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.                     | Geen oordeel                           |
| Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen | De secundaire objectkenmerken zijn rond 2023 teruggezet naar gemiddeld en vanaf 2025 is er meer aandacht om de secundaire kenmerken te verfijnen.  | Voldoende                              |
| Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incourante niet-woningen          | De kwaliteit objectkenmerken is over het algemeen voldoende. De renovaties worden nog niet correct verwerkt.   | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt. |
| Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten               | De kwaliteit objectkenmerken is over het algemeen voldoende. Uit de controle en de deelwaarnemingen zijn wel aandachtspunten naar voren gekomen.   | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt. |
| Juistheid objectafbakening courante niet-woningen                                 | De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 94 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 6,8% van het totaal aantal courante objecten.  | Voldoende                              |
| Juistheid objectafbakening incourante niet-woningen                               | De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 13 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 6% van het totaal aantal incourante objecten. Hierbij zijn objecten in eigendom van de gemeente niet meegenomen. | Voldoende                              |
| Juistheid objectafbakening agrarische objecten                                    | Geen bijzonderheden.   | Goed                                   |





### 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 het bespreken 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 veilingverkopen, 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.

De marktanalyse levert enerzijds een zodanig inzicht in alle verkoopprijzen op dat deze verkoopprijzen gebruikt kunnen worden bij de modelmatige taxatie van alle woningen en de kwaliteitsanalyse van de taxaties. Anderzijds levert deze markt analyse inzicht op in welke objectkenmerken de verkoopprijzen beïnvloeden en wat hierbij de verschuivingen zijn ten opzicht van de vorige waardepeildatum.

#### 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 heden                            | goed    |
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | De marktanalyse is juist uitgevoerd. |         |



### 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<br>wpd* 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024 | Opgave gemeente | Bestands-<br>analyse |
|--|-----------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling alle woningen                     | 5,7%            | 6,5%                 |
| Waardeontwikkeling verkochte woningen                | 2,8%            | 3,5%                 |

\*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 2024. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

| Kwaliteitseisen afronding<br>herwaardering wpd 2024              | Ratio<br>(vragenlijst)                         | Ratio (bestands-<br>analyse) | Oordeel |
|--|--|------------------------------|---------|
| Ratio A  | 1,00   | 1,00                         | Goed    |
| Ratio B  | 1,01   | 1,01                         | Goed    |
| Verhouding ratio A en<br>ratio B                                 | -0,01  |                              | Goed    |
| Ratio 1e helft 2023  | 1,03   | 1,03                         | Goed    |
| Ratio 2e helft 2023  | 1,01   | 1,02                         |         |
| Ratio 1e helft 2024  | 0,96   | 0,96                         |         |
| Ratio flats,<br>appartementen                                    | 1,00   | 1,01                         | Goed    |
| Ratio boven- en<br>benedenwoningen                               |  | 1,01                         | Goed    |
| Ratio eengezinswoningen  | 1,00   | 1,01                         | Goed    |
| Ratio 2 onder 1 kap  | 1,00   | 1,00                         | Goed    |
| Ratio vrijstaand   | 0,97   | 0,96                         | Goed    |
| Percentage handmatige<br>aanpassingen uitkomsten<br>taxatiemodel | Het aantal handmatige<br>aanpassingen is laag. |                              | Goed    |



### 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 dit 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.

### 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 voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |
| Scheefheid van de taxaties                            | De kwaliteit van de taxaties is goed   | Goed                                  |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | De kwaliteit van de taxaties is goed   | Goed                                  |
| Juistheid onderlinge waardeverhoudingen               | De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |
| Juistheid modelmatige waardebeoordeling               | De kwaliteit van de taxaties is voldoende. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |



### 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.

### Oordeel 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. Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |





## 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 niet-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

| Beoordeeld                             | Bevinding   | Oordeel   |
|--|---|---|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | Binnen de periode zijn 4 bruikbare huurcijfers en 7 bruikbare verkoopcijfers geregistreerd. Bij de komende waardering wordt dezelfde werkwijze toegepast, als bij de andere gemeenten van BSR | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025 |
| Gebruik vraagprijzen                   | De vraagprijzen zijn niet gebruikt voor het bepalen van het waardeniveau. Bij de komende waardering wordt dezelfde werkwijze toegepast, als bij de andere gemeenten van BSR.                  |   |
| Gebruik inlichtingenformulieren (koop) | Er zijn dit jaar geen inlichtingenformulieren verstuurd door de gemeente. Bij de komende waardering wordt dezelfde werkwijze toegepast, als bij de  |   |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | andere gemeenten van BSR.  |  |
| Gebruik inlichtingenformulieren (huur) | Er zijn dit jaar geen huurgegevens opgevraagd door de gemeente. Bij de komende waardering wordt dezelfde werkwijze toegepast, als bij de andere gemeenten van BSR. |  |

### Waardeontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op 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<br>wpd 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024 | Opgave gemeente | Bestands-<br>analyse |
|---|-----------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling alle courante niet-woningen      | -0,7%           | -0,92%               |
| Waardeontwikkeling kantoren                         | -2,5%           | -2,37%               |
| Waardeontwikkeling bedrijfsruimten                  | -1,8%           | -1,81%               |
| Waardeontwikkeling winkels                          | -1,6%           | -1,21%               |
| Waardeontwikkeling horeca                           | -1,4%           | 1,61%                |

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 2024. 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 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                   | De taxaties sluiten over het algemeen voldoende aan op het marktniveau.  | Voldoende                             |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | Over het algemeen zijn de waarderingen voldoende consistent ten opzichte van de vorige herwaardering. Er is wel sprake van uitzonderingen met een groter waardeverschil. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |
| Juistheid onderlinge waardeverhoudingen               | De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen is over het algemeen voldoende. Bij de controle en de deelwaarnemingen zijn een aantal afwijkingen geconstateerd.      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |



## 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. 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<br>wpd* 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024          | Opgave gemeente | Bestands-<br>analyse |
|---|-----------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling commercieel<br>gebruikte incurant objecten | (geen antwoord) | 3,1%                 |
| Waardeontwikkeling andere<br>incurante objecten               | 2,8%            |                      |

### 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 incurant**

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

| <b>Beoordeeld</b>  | <b>Bevinding</b>  | <b>Oordeel</b>                        |
|--|---|---------------------------------------|
| Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur | Over het algemeen is de toepassing van de correcties voldoende uitgevoerd. Bij de objecten waar renovaties niet rekenkundig zijn verwerkt en/of zonder verklaring meer dan 20% functioneel wordt gecorrigeerd, is de totale correctie te groot. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |
| Juiste toepassing taxatiewijzers                         | Er wordt gewaardeerd met TIOX en de kengetallen van de taxatiewijzers.  | Goed                                  |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering    | Over het algemeen zijn de waarderingen voldoende consistent ten opzichte van de vorige herwaardering. Er is wel sprake van uitzonderingen met een groter waardeverschil.  | Voldoende                             |



## 6. 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<br>wpd* 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024 | Opgave gemeente | Bestands-<br>analyse |
|--|-----------------|----------------------|
| Waardeontwikkeling agrarische objecten               | 1,9%            | -1,9%                |

### 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                      | Er wordt gewaardeerd met TIOX en de kengetallen van de taxatiewijzers. In enkele gevallen zijn deelobjecten gewaardeerd met een niet-agrarisch archetype.                | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |
| Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering | Over het algemeen zijn de waarderingen voldoende consistent ten opzichte van de vorige herwaardering. Er is wel sprake van uitzonderingen met een groter waardeverschil. | Voldoende                             |

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 555  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

