



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Gulpen-Wittem

Datum onderzoek: 7 januari 2025
Datum rapport: 4 maart 2025



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	4
2. Objectkenmerken	6
3. Courante niet-woningen.....	9
4. Incourante niet-woningen	12
5. Agrarische objecten.....	14



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 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 2024.

Toelichting

In overleg met Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschap (BsGW) zijn alleen de niet-woningen gecontroleerd.

Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden

De Waarderingskamer stemt in met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden.

U heeft meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Ons onderzoek bevestigt uw algemeen oordeel, waarbij wij de volgende bevindingen afzonderlijk benoemen.

Oordeel kwaliteit objectkenmerken

De kwaliteit van de objectkenmerken is voldoende.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

De kwaliteit van de taxaties is goed.

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

We hebben met u geen aanvullende afspraken gemaakt over controles voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden.



Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen

We hebben met u geen aanvullende afspraken gemaakt over controles voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden.

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 toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen

Toelichting vanuit BsGW

N.a.v. het onderzoek heeft BsGW de juistheid van de objectafbakening bij courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten gecontroleerd en indien nodig, aangepast. Het oordeel in het rapport beschrijft de situatie ten tijde van het onderzoek.



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	De uitvoeringsorganisatie heeft gegevens geleverd. Echter hierin ontbraken onderdelen waardoor wij (vooraf) geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er verkoopcijfers van agrarische objecten ontbraken. Deze gegevens zijn alsnog aangeleverd en in de beoordeling meegenomen.	Voldoende



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	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?		
Kunnen de bevindingen uit dit onderzoek worden aangetoond?		



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 courante niet-woningen	Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is goed geborgd.	Goed
Proces bijhouding objectkenmerken incourante niet-woningen	Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is voldoende geborgd.	Voldoende
Proces bijhouding objectkenmerken agrarische objecten	Het proces rondom de bijhouding van de objectkenmerken is goed geborgd.	Goed

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 courante niet-woningen	De kwaliteit van de primaire objectkenmerken is goed.	Goed
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	De kwaliteit van de secundaire objectkenmerken is voldoende.	Voldoende
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incourante niet-woningen	De kwaliteit van de objectkenmerken van de incourante niet-woningen is voldoende.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten	De juistheid en de volledigheid van de primaire kenmerken is voldoende. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Voldoende
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 10 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 2,7% van het totaal aantal courante objecten.	Goed



Juistheid objectafbakening incourante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 14 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 8,2% van het totaal aantal incourante objecten. Hierbij zijn objecten in eigendom van de gemeente niet meegenomen.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 6 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 5,2% van het totaal aantal agrarische objecten.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt



3. 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	De inhoudelijke volledigheid van de marktanalyse is voldoende.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Gebruik vraagprijzen	De vraagprijzen zijn wel gebruikt, maar hebben nog een code bruikbaarheid 99. De vraagprijzen koop zijn niet voorzien van een code bruikbaarheid.	
Gebruik inlichtingenformulieren (koop)	Door de overgang naar andere software konden geen inlichtingenformulieren worden verstuurd. Dit is inmiddels weer opgepakt.	
Gebruik inlichtingenformulieren (huur)	Door de overgang naar andere software konden geen inlichtingenformulieren worden verstuurd. Dit is inmiddels weer opgepakt.	



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 wpd 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle courante niet-woningen	11,6%	10,6%
Waardeontwikkeling kantoren	7,6%	7,0%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimten	5,3%	3,1%
Waardeontwikkeling winkels	15,6%	15,3%
Waardeontwikkeling horeca	16,4%	13,8%

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	De consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering is goed. Eventuele schommelingen zijn verklaarbaar.	Goed
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen is voldoende	Voldoende



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* 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	0,0%	10,6%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	10,2%	

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:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur	Bij 26% van de objecten wordt een functionele correctie van meer dan 20% toegepast. De restwaarde en de resterende levensduur worden correct gehanteerd.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt.
Juiste toepassing taxatiewijzers	De taxatiewijzers worden over het algemeen goed toegepast.	Goed
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De consistentie ten opzichte van de vorige waardering is voldoende.	Goed



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* 1-1-2023 tot wpd 1-1-2024	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	11,3%	11,9%

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. Wij adviseren u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2024 en 2025
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De consistentie van de taxaties is goed.	Goed

Waarderingskamer

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

