



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Almere

Datum onderzoek: 14 januari 2026
Datum rapport: 7 april 2026



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	4
2. Objectkenmerken	6
3. Woningen.....	9
4. Courante niet-woningen.....	14
5. Incourante niet-woningen.....	17
6. Agrarische objecten.....	19



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 2025.

Eindoordeel

PROCES		BEOORDELING KWALITEIT OBJECTKENMERKEN EN TAXATIES		
	Beoordeeld is de uitvoering en kwaliteit van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Objectkenmerken		X	
2.	Woningen	X		
3.	Courante niet-woningen	X		
4.	Incourante niet-woningen		X	
5.	Agrarische objecten		X	

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 woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Ons onderzoek bevestigt uw oordeel niet.

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de taxaties van de woningen regelmatig onvoldoende aansluiten op marktniveau. Aangezien het op orde brengen hiervan voor alle woningen niet op korte termijn mogelijk is, hebben we ondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen. Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of taxaties van alle woningen dan wel voldoende aansluiten op marktniveau.



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 voert nog een extra controle uit bij de objecten waarbij er sprake is van een groot verschil tussen de transactieprijs (2024 en 2025) en de getaxeerde waarde. Daar waar nodig past u de getaxeerde waarde aan en voert mogelijk optredend domino-effect door;
- U voert nog een extra controle uit bij de objecten waarbij er sprake is van een groot verschil tussen de vraagprijs en de getaxeerde waarde (met name voor de vraagprijzen vanaf oktober 2025). Daar waar nodig past u de getaxeerde waarde aan en voert mogelijk optredend domino-effect door;
- U voert nog een extra controle uit naar de aansluiting van de nieuwe waarde op de oude waarde. Bij grote verschillen (waardedalingen) doet u onderzoek naar de juistheid van de nieuwe waarde en voert wijzigingen en een eventueel domino-effect door;

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 voert nog een extra controle uit voor alle categorieën niet-woningen op de objecten die mogelijk een samenstel vormen;
- In verband met te lage waarderingen worden de waarderingen van de units voor opslag/distributie gecontroleerd en waar nodig aangepast voor het beschikken;
- In verband met te lage waarderingen worden de waarderingen van de winkel-units gecontroleerd en waar nodig aangepast voor het beschikken;



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, als 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	Oordeel	Toelichting*
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Moet op onderdelen worden verbeterd	De gemeente heeft gegevens geleverd. Echter hierin ontbraken soms elementen waardoor wij op onderdelen geen volledige bestandsanalyse hebben kunnen uitvoeren.

*bij een oordeel voldoende of lager geven wij een toelichting



2. Objectkenmerken

Inleiding

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Hierbij maken wij onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Wij verwachten dat er tenminste jaarlijks aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

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

Het onderzoek wordt bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken uitgevoerd. Vervolgens verwachten we dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken en op basis van deze uitkomsten conclusies trekken en eventuele maatregelen nemen. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen. Ook verwachten we dat alle objecten (woningen én niet-woningen) elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium".

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de door de organisatie zelf opgegeven kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente heeft een project gestart waarbij een selectie is gemaakt van ca. 8.000 woningen met oudere bewoners. Bij deze objecten worden de primaire en secundaire kenmerken gecontroleerd.
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De objectkenmerken worden nog niet structureel iedere 5 jaar gecontroleerd.
De organisatie heeft recentelijk onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Nog geen onderzoek beschikbaar, op basis van de bevindingen in het lopende project maakt de gemeente een plan met beheeracties voor de komende jaren.



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	-
Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	-
Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt.	Voor de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten dienen te worden verbeterd.
Uit een deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt.	Bij de incurante objecten ontbreekt informatie over de staat van de objecten.

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Geen oordeel	Nog geen informatie beschikbaar
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Goed	-

Afbakening niet-woningen

Wij controleren of artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt voor de energiebelasting.



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ is naar behoren.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De 1.089 objecten waarbij mogelijk sprake kan zijn van een samenstel worden nog beoordeeld

Eindoordeel

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de bijhouding en registratie van de objectkenmerken hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende. Er is ruimte voor verbeteringen.	Voldoende



3. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen. In dit onderzoek toetsen wij de wijze van analyseren en de voortgang van de verwerking van de PMA.

Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In dit onderzoek toetsen wij deze borging.

Eindcontrole van de woningtaxaties

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.



Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Moet op onderdelen worden verbeterd	De gemeente heeft te veel transacties als 'boven de markt' verkocht aangemerkt. (RA 57/58). In de huidige markt is dit geen bijzonderheid en betreft de betaalde prijs nagenoeg altijd ook de marktwaarde. Het is ongewenst om al tijdens de marktanalyse hiervoor te corrigeren.
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De controle van de secundaire kenmerken kan worden verbeterd.
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Dit proces kan worden geoptimaliseerd; in de toekomst zullen alle verkopen een formulier krijgen en zal er zo nodig een herinnering worden verstuurd. Hierdoor komt er meer informatie over wijzigingen na aankoop beschikbaar.

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Te regelmatig wordt een harde correctie op de geïndexeerde som of m2 prijs van verkopen toegepast. Naar verwachting identieke objecten (te herleiden uit de feitelijke primaire en secundaire objectkenmerken) moeten in beginsel op eenzelfde waarde worden getaxeerd, tenzij uit de feitelijke situatie blijkt dat er sprake is van een verschil of wanneer er een onderzoek is gedaan naar een verschil in secundaire objectkenmerken.
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	



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* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle woningen	8,5%	8,3%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	11,5%	11,6%

*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 2025. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering wpd 2025	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestands- analyse)	Oordeel
Ratio A	1,000	1,000	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Ratio B	1,010	1,008	Goed
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01	-0,01	Goed
Ratio 1e helft 2024	1,030	1,036	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Ratio 2e helft 2024	0,970	0,998	
Ratio 1e helft 2025	0,961	0,965	
Ratio flats, appartementen	1,010	1,001	Voldoende
Ratio boven- en benedenwoningen	1,050	0,998	Voldoende
Ratio eengezinswoningen	1,000	1,000	Voldoende
Ratio 2 onder 1 kap	1,010	1,000	Voldoende
Ratio vrijstaand	0,990	1,001	Voldoende



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.

Ook 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	Oordeel	Toelichting
Aansluiting taxaties op marktniveau	Moet op onderdelen worden verbeterd	De gemeente zal nog een extra controle uitvoeren. Te regelmatig is de getaxeerde waarde lager dan het (geïndexeerde) verkoopcijfer
Scheefheid van de taxaties	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Het verschil in waardeontwikkeling van alle woningen en verkochte woningen is te groot
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente zal nog een extra controle uitvoeren, er zitten nog een aantal onverklaarbare waardedalingen in het bestand
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Het verschil in waardeontwikkeling van alle woningen en verkochte woningen is te groot
Juistheid modelmatige waardebeoordeling	Voldoende	-



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	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles onderbouwingen	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De kwaliteit van de onderbouwingen kan worden verbeterd, dit is mede gerelateerd aan de groepsindeling of groepsgrootte. In het bestand worden soms ook niet verkochte objecten als onderbouwing meegeleverd. 15% van de woningen heeft minder dan drie onderbouwingen.

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De kwaliteitscontroles zijn op een zorgvuldige wijze uitgevoerd	Voldoende	-



4. Courante niet-woningen

Inleiding

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.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Permanente marktanalyse courante niet-woningen

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse wordt op onderdelen niet juist uitgevoerd	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (koop)	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (huur)	Ja	

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 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling alle courante niet-woningen	1,9%	1,1%
Waardeontwikkeling kantoren	3,2%	2,7%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimten	2,4%	1,2%
Waardeontwikkeling winkels	0,3%	-0,1%
Waardeontwikkeling horeca	1,7%	1,0%

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 2025. 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.

Oordeel kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Aansluiting taxaties op marktniveau	Moet op onderdelen worden verbeterd	De aansluiting op het marktniveau is nog niet bij alle categorieën voldoende.
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Voldoende	Met de overgang naar een ander waarderingspakket is de consistentie niet bij alle categorieën goed.
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De onderlinge waardeverhoudingen zijn met de overgang naar een ander



		waarderingspakket nog niet voor alle categorieën correct.
--	--	---

Eindoordeel

Op basis van onze bevindingen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s), hebben wij de kwaliteitscontroles van de taxaties van courante-woningen als volgt beoordeeld:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	Voldoende	Er zijn meerdere afspraken gemaakt, gedeeltelijk uit te voeren voor het beschikken en gedeeltelijk voor waardepeildatum 2026.



5. Incourante niet-woningen

Inleiding

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 wvd 1-1-2024 tot wvd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	-1,3%	1,2%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	1,4%	

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.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Oordeel kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur	Voldoende	Er zijn meerdere afspraken gemaakt voor wpd 2026, o.a. over het verwerken van renovaties en het beperken/verklaren van functionele correcties in de taxaties,
Juiste toepassing taxatiewijzers	Voldoende	Er worden nog agrarische archetypen gebruikt bij taxaties GVV.
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Goed	

Eindoordeel

Op basis van onze bevindingen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s), hebben wij de kwaliteitscontroles van de taxaties van incurante objecten volgt beoordeeld:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles taxaties incurant	Voldoende	Er zijn meerdere afspraken gemaakt voor wpd 2026



6. Agrarische objecten

Inleiding

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 wvd 1-1-2024 tot wvd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	0,9%	-0,8%

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 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.



Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Oordeel kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Juiste toepassing taxatiewijzers	Voldoende	Er worden nog archetypen op basis van GVW gebruikt binnen de agrarische (WEV) taxaties.
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Goed	

Eindoordeel

Op basis van onze bevindingen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s), hebben wij de kwaliteitscontroles van de taxaties van agrarische objecten als volgt beoordeeld:

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten	Voldoende	Er worden nog archetypen op basis van GVW gebruikt binnen de agrarische (WEV) taxaties

Waarderingskamer

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

