



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Het Hogeland

Datum onderzoek: 16 december 2025
Datum rapport: 12 februari 2026



Inhoud

Samenvatting	2
1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.....	3
2. Objectkenmerken	5
3. Woningen.....	8
4. Courante niet-woningen.....	13
5. Incourante niet-woningen.....	16
6. Agrarische objecten.....	18



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

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:

Jullie voeren 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 passen jullie de getaxeerde waarde aan en voeren mogelijk optredend domino-effect door.



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 bestandanalyse 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	Oordeel	Toelichting (bij voldoende of lager)
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Goed	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd.



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.	Goed	-
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Goed	-
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Goed	-



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	Ieder jaar worden er ca. 5.000 objecten aangeschreven, inmiddels is dit de vierde keer dat dit gebeurt. Dit jaar zijn de verkochte objecten die niet gereageerd hebben op een informatieverzoek tijdens de permanente marktanalyse toegevoegd. Vanuit het pma proces zijn alle transacties t/m het 3e kwartaal 2025 verstuurd.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	Ieder jaar worden alle woningen aangeschreven of er sprake is van aardbevingsschade. Als dit het geval is wordt in de regel de eerste 3 jaar een correctie toegepast, daarna zal een herbeoordeling plaatsvinden.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Goed	-
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Geen oordeel	-
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.	Goed	-

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 goed. Uit onze deelwaarneming zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Goed



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. In dit onderzoek doen we geen inhoudelijke beoordeling van de kwaliteitscontroles, maar beoordelen we het proces rondom de kwaliteitscontroles. Inhoudelijke controles voeren we uit bij een "onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties".



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.	Goed	-
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Goed	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	-
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Goed	-

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	10,8%	11,0%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	10,7%	10,0%

*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	0,990	1,005	Goed
Ratio B	1,000	1,013	Goed
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01	-0,01	Goed
Ratio 1e helft 2024	1,050	1,069	Goed
Ratio 2e helft 2024	0,990	1,000	
Ratio 1e helft 2025	0,950	0,963	
Ratio flats, appartementen	0,990	0,992	Goed
Ratio boven- en benedenwoningen	1,000	1,023	Goed
Ratio eengezinswoningen	1,000	1,014	Goed
Ratio 2 onder 1 kap	0,990	0,999	Goed
Ratio vrijstaand	1,000	1,005	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	Oordeel	Toelichting
Aansluiting taxaties op marktniveau	Goed	-
Scheefheid van de taxaties	Goed	-
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Goed	-
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Goed	-
Juistheid modelmatige waardebepaling	Goed	-

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	Goed	-



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	Goed	-



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	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Goed
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	9,5%	7,7%
Waardeontwikkeling kantoren	11,3%	11,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimten	5,3%	5,0%
Waardeontwikkeling winkels	16,0%	15,6%
Waardeontwikkeling horeca	12,4%	12,4%

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 per onderdeel

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	Goed	-
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Goed	-
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Goed	-



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	Goed	-

Toelichting

Het CNW-model is afgelopen jaar volledig opnieuw ingericht. Er zijn nieuwe groepen gemaakt en de locatie indelingen zijn geoptimaliseerd. Daarnaast zijn er veel huurprijzen opgevraagd. Hierdoor zijn er iets meer waarde schommelingen ontstaan, maar de marktaansluiting en de onderlinge verhoudingen zijn hierdoor verbeterd.



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 wpd* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	11,3%	-0,35%*
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	11,3%	

*Ten tijde van het onderzoek waren een aantal objecten nog niet gewaardeerd

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.

Oordeel kwaliteitscontroles taxaties incurant per onderdeel

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	Moet op onderdelen verbeterd worden	-
Juiste toepassing taxatiewijzers	Goed	-
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, afspraken gemaakt voor wpd 2026	-



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 wpd* 1-1-2024 tot wpd 1-1-2025	Opgave gemeente	Bestands- analyse
Waardeontwikkeling agrarische objecten	4,0%	4,4%

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	Niet gecontroleerd	-



Bijlage 1: Beoordeling, afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat een aantal zaken bij de uitvoering van de Wet WOZ verbeterd kunnen worden. We verwachten dat u voor de volgende herwaardering:

- Extra aandacht besteedt aan de indexering van transactiecijfers, indien noodzakelijk zoekt u afstemming met de softwareleverancier over de bepaling van indexeringspercentages.
- Extra aandacht besteedt aan de geregistreerde objectinformatie van incurante objecten, door o.a. het opvragen van meerjarige onderhoudsplannen en consistentiecontroles op bouwjaar en levensduur.
- Extra aandacht besteedt aan objectkenmerken van incurante niet-woningen na (gedeeltelijke) renovaties en een juiste verwerking van deze informatie in de objectonderdelen.



Bijlage 2: Gegevens onderzoek en betrokken medewerkers

Inspectie uitgevoerd door

Dhr. R. (Roland) Veldman

Inspecteur

Datum onderzoek

16 december 2025

Datum rapport

12 februari 2026

Gesprek gevoerd met

Dhr. M. (Marc) Dallinga,

Adviseur belastingen

Dhr. C. (Cornee) Noordman,

WOZ-taxateur

Dhr. A. (Age) Terpstra,

Teamleider Belastingen

Dhr. P. (Pascal) Koolhof,

WOZ-Taxateur niet woningen

Mevr. M. (Milou) van den Bos,

WOZ-medewerkster

Mevr. F. (Fannessa) Kroon,

WOZ-taxateur

Dhr. T. (Tjerk) Medemblik,

WOZ-taxateur Niet woningen CNW



Bijlage 3: Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Objectkenmerken woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Uit een vergelijking tussen 2868 woningen waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn v.a. 2021 en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij 16% van de woningen de gebruiksoppervlakte afwijkt. Bij de bouwjaren was er in 3% sprake van verschillen.	Goed
Reactie gemeente	Ieder jaar worden er ca. 5.000 objecten aangeschreven, inmiddels is dit de vierde keer dat dit gebeurt. Dit jaar zijn de verkochte objecten die niet gereageerd hebben op een informatieverzoek tijdens de permanente marktanalyse toegevoegd. Vanuit het PMA proces zijn alle transacties t/m het 3e kwartaal 2025 verstuurd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk van particuliere woningen	Er is sprake van een logische differentiatie, 55% wijkt af van gemiddeld.	Goed
Reactie gemeente	Ieder jaar worden alle woningen aangeschreven of er sprake is van aardbevingsschade. Als dit het geval is wordt in de regel de eerste 3 jaar een correctie toegepast, daarna zal een herbeoordeling plaatsvinden.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk van huurwoningen	Er is sprake van een logische differentiatie, 94% wijkt af van gemiddeld.	Goed



Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "ligging"	Er is sprake van een logische differentiatie, 19% wijkt af van gemiddeld.	Goed
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een logische differentiatie, 72% wijkt af van gemiddeld.	Goed
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van te koop staande boven- en ondergemiddelde woningen is er weinig sprake van verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Goed
Reactie gemeente	Dit jaar verkopen tot 3 jaar geleden objecten benaderd voor info gedateerdheid.	
De afwijking van de secundaire objectkenmerken bij oudere verkopen	Bij 31% van de woningen die in 2022 of 2023 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij 23% op bovengemiddeld. Dit vinden wij aannemelijk ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand.	Goed
Reactie gemeente	-	

Objectafbakening en juistheid objectkenmerken niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 80 objecten niet juist uitgevoerd. Dit is 2,9% van het totaal aantal niet-woningen.	Goed
Reactie gemeente	Geen bijzonderheden	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Uit analyse, een beperkte deelwaarneming en de uitleg	Goed



	komen we tot de conclusie dat de juistheid van de objectkenmerken goed geborgd is	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Er is sprake van een logische differentiatie.	Goed
Reactie gemeente	-	
De inrichting van de secundaire objectkenmerken	Er is sprake van registratie van de secundaire kenmerken op deelobjectniveau. .	Goed
Reactie gemeente	-	

Aansluiting taxaties op marktniveau woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
We hebben het aantal vraagprijzen uit iWOZ vergeleken met het aantal vraagprijzen in de WOZ-administratie	2 vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
We hebben het aantal vraaghuren uit iWOZ vergeleken met het aantal vraaghuren in de WOZ-administratie	22 vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij niet aannemelijk.	Voldoende
Reactie gemeente	De gemeente gaat nog controleren of er vraagprijzen ten onrechte uitvallen in de koppeling	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% lager is dan de vraagprijs	Bij 6% van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% hoger is dan de vraagprijs	Bij 3% van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	



Volledigheid analyse verkoopcijfers	Alle verkoopcijfers zijn geanalyseerd , 8% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij 2% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven marktniveau ligt. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers (ratio-analyse)	Geen bijzonderheden	Goed
Reactie gemeente	-	
Aansluiting van de taxaties op recente verkoopcijfers (out of sample ratio controle)	Ratio A in periode IV is 0,92	Goed
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,97	46% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij niet aannemelijk,	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	De indexering in het 4e kwartaal 2024 in de waarderingsapplicatie lijkt soms onlogisch, de gemeente gaat nog een extra controle uitvoeren.	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio groter dan 1,03	17% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij aannemelijk,	Goed
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,94	20% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,94 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij niet aannemelijk,	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	De indexering in het 4e kwartaal 2024 in de waarderingsapplicatie lijkt soms onlogisch, de gemeente gaat nog een extra controle uitvoeren.	
Verkochte woningen met een	11% van de verkochte woningen	Goed



geïndexeerde ratio groter dan 1,06	heeft een ratio van 1,06 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij aannemelijk,	
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,90	4% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,90 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij aannemelijk,	Goed
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio groter dan 1,10	7% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,10 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), Dit vinden wij aannemelijk,	Goed
Reactie gemeente	-	

Spreiding ratio's

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De spreidingscoëfficiënt (COD)	De COD bedraagt 6,19%,	Goed
Reactie gemeente	-	

Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Verschil in waardeontwikkeling tussen verkochte woningen en niet-verkochte woningen (algemeen)	De gemiddelde waardeontwikkeling is 10,5%. De verkochte woningen stijgen met 9,9% iets minder dan alle woningen.	Moet op onderdelen worden verbeterd
Reactie gemeente	De registratie van informatie over wijziging na aankoop uit de terugontvangen pma-formulieren kan worden verbeterd. Na	



	december 2024 is er bij weinig transacties een code 62 'object gewijzigd na aankoop' geregistreerd.	
Eigen waardeontwikkeling ten opzichte van de waardeontwikkeling volgens het CBS in het Coropgebied	Het verschil tussen de eigen waardeontwikkeling en de waardeontwikkeling volgens het CBS in het Coropgebied is 0,3%. Dit verschil vinden we aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Vershil in waardeontwikkeling tussen particuliere woningen en huurwoningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is 10,5%. De huurwoningen stijgen met 11,5% iets meer dan alle woningen. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	18% van de woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Goed
Reactie gemeente	-	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	19% van de woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Goed
Reactie gemeente	-	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,5% van de woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	



Juistheid onderlinge waardeverhoudingen woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Verskil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen	Na analyse van de waardeontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte woningen volgens de standaard voor ratio studies én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn.	Goed
Reactie gemeente	Dit jaar verkopen tot 3 jaar geleden objecten benaderd voor info gedateerdheid.	
Verskil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter prijzen van huurwoningen en particuliere woningen komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn zijn.	Goed
Reactie gemeente	-	

Juistheid modelmatige waardebepaling woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden bij homogene bouw in ruim 98,1% tot gelijke waarden. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de vierkante meterprijzen hebben we geconstateerd dat er bij 617 woningen geen sprake is van	Goed



	afnemend grensnut.	
Reactie gemeente	-	
Onbekende WOZ-deelobjecten	Na analyse van de WOZ-deelobjecten hebben we geconstateerd dat er 11 WOZ-deelobjecten bij ons niet bekend zijn. Dit vinden we aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn wel op basis van oppervlakte gewaardeerd. Dit oordeel is gebaseerd op basis van de garages, bergingen en aanbouw woonruimten. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	We hebben geconstateerd dat bij mogelijk 8 woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk 29 woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. De uitkomsten bij beide controles vinden we aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	

Oordeel kwaliteit selectie van de onderbouwende verkopen op het taxatieverslag

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit onderbouwingen taxatieverslag	94% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger en alle woningen hebben 3 onderbouwingen. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Aantal onbekende onderbouwingen	Na analyse van de onderbouwingen hebben we geconstateerd dat er 1	Goed



	onderbouwingen bij ons niet bekend is. Dit vinden we aannemelijk.	
Reactie gemeente	-	

Aansluiting van taxaties op marktniveau courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Het aantal verzamelde huurcijfers is toereikend om een goede herwaardering uit te voeren	Er zijn meer dan 70 bruikbare huurcijfers beschikbaar. Dit vinden wij aannemelijk, om alle categorieën courante niet-woningen te kunnen waarderen.	Goed
Reactie gemeente	-	
We hebben het aantal huurcijfers uit Vastgoeddata vergeleken met het aantal huurcijfers in de WOZ-administratie	Geen bijzonderheden	Goed
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Taxaties sluiten in voldoende mate aan op gescreende vraagprijzen	Goed
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Taxaties sluiten in voldoende mate aan op bruikbare verkoopcijfers	Goed
Reactie gemeente	-	
Ratio A	1.02	
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De gehanteerde huurwaarden sluiten in voldoende mate aan op de bruikbare huurcijfers	Goed
Reactie gemeente	-	
Ratio A	1.08	
Reactie gemeente	-	



Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Courante niet-woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	25% van de courante niet-woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	Het CNW-model is volledig opnieuw ingericht. Er zijn nieuwe groepen gemaakt en de locatie indelingen zijn geoptimaliseerd. Daarnaast zijn er veel huurprijzen opgevraagd. Hierdoor zijn er iets meer waarde schommelingen ontstaan, de marktaansluiting en de onderlinge verhoudingen zijn hierdoor verbeterd	
Courante niet-woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	37% van de courante niet-woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	6% van de courante niet-woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen courante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Er is sprake van een logische spreiding	Goed
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding	Er is sprake van een logische	Goed



van de gehanteerde m ² -prijzen	opbouw en spreiding	
Reactie gemeente	-	
Verhouding m ² prijzen verhuurde / verkochte courante niet-woningen in relatie tot m ² -prijzen niet verhuurd / niet verkocht	Na analyse van de waardeontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte en verhuurde en niet-verhuurde courante niet-woningen én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen niet aannemelijk zijn.	Goed
Reactie gemeente	Nieuwe marktinformatie zorgt soms voor flinke stijgingen, incidenteel is er nu eerst nog voorzichtig gedaan. In die gevallen moet de toekomst nog uitwijzen hoe de markt zich verder ontwikkeld.	

Juiste toepassing archetypes, levensduur, restwaarde, functionele correctie en grond incourante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De bepaling van de resterende levensduur	De resterende levensduur roept soms vragen op.	Moet op onderdelen verbeterd worden
Reactie gemeente	De gemeente zal volgend jaar een extra controle over uitvoeren	
De bepaling van de bouwjaren van de installaties	De leeftijd van de installaties lijkt roept soms vragen op	Moet op onderdelen verbeterd worden
Reactie gemeente	De gemeente zal volgend jaar een extra controle over uitvoeren	
Het aantal van de ruwbouw afwijkende bouwjaren van de installaties	Het aantal afwijkende bouwjaren van afbouw en/of installaties vinden we niet aannemelijk.	Moet op onderdelen verbeterd worden
Reactie gemeente	De gemeente gaat hier meer informatie over verzamelen.	
De verwerking van de renovaties in de waardering	De wijze waarop in de waardering rekening wordt gehouden met een renovatie vinden we niet	Moet op onderdelen verbeterd worden



	aannemelijk	
Reactie gemeente	Als er een renovatiejaar bekend is wordt dit nog onvoldoende verwerkt in de ruwbouw, afbouw of installaties; soms is er eerst nog extra informatie nodig.	
De juistheid van de functionele correctie	7% (40) van de objecten heeft een onderdeel met een functionele correctie die hoger is dan 20%.	Goed
Reactie gemeente	-	
Functionele correcties bij jonge gebouwen	Het aantal functionele correcties bij jonge gebouwen vinden we aannemelijk	Goed
Reactie gemeente		
De totale correctie (technische correctie + functionele correctie)	Het aantal deelobjecten met een grote totale correctie is aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	
De BTW is op een juiste wijze betrokken in de waardering bij de categorieën onderwijs en sport	De BTW is juist toegepast bij de gecontroleerde categorieën	Goed
Reactie gemeente	-	
Verschillende waarderingsmethodieken binnen één object	Er worden geen verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd.	Goed
Reactie gemeente	-	
Objecten zonder grond	We hebben geconstateerd dat er bij 10 objecten geen grond is mee gewaardeerd. We hebben een analyse uitgevoerd naar het type objecten. We vinden het niet mee waarderen van grond in deze gevallen niet aannemelijk.	Voldoende
Reactie gemeente	De gemeente zal nog een extra controle uitvoeren bij deze objecten	



Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering incurante niet-woningen

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand, de bespreking tijdens het onderzoek en een deelwaarneming:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Incourante niet-woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	22% van de incurante niet-woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij niet aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	De waardebepaling dit jaar voor het eerst uitgevoerd met eigen taxateurs, controle op de gebruikte archetypes heeft gezorgd voor een eerste kwaliteitsimpuls met ook iets meer waarde schommelingen.	
Incourante niet-woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde waardeontwikkeling	37% van de incurante niet-woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Dit vinden wij niet aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	zie hierboven	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	7% van de objecten blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk.	Goed
Reactie gemeente	-	



Bijlage 4: Legenda oordelen

Goed	aan alle door de Waarderingskamer gestelde criteria is voldaan
Goed, afwijking verklaard	aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria is in eerste instantie niet voldaan, maar met uw toelichting is de afwijking (voldoende) verklaard
Voldoende(, afspraken gemaakt)	aan het door de Waarderingskamer gestelde criterium is net voldaan, maar er is ruimte voor verbetering. Wij verwachten dat u het deelproces op dit onderdeel binnen één jaar extra aandacht geeft, zodat u voor de volgende herwaardering aan de gestelde criteria voldoet
Moet op onderdelen worden verbeterd	aan het door de Waarderingskamer gestelde criterium is niet voldaan. Wij verwachten dat u het proces op dit onderdeel op korte termijn (binnen één maand) verbetert

Waarderingskamer

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

