



Rapport onderzoek kwaliteit taxaties gemeente Oirschot

Datum onderzoek: 13 januari 2026
Datum rapport: 16 januari 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.....	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, als u een aantal aanvullende werkzaamheden en controles uitvoert.

U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Ons onderzoek is in strijd met uw algemeen oordeel van 5 sterren. Gelet op het in oktober 2024 uitgevoerde onderzoek zien we ons genoodzaakt om het algemeen oordeel te verlagen naar 4 sterren. Daarnaast zullen we in de eerste helft van 2026 een onderzoek uitvoeren naar de WOZ-processen.

Hieronder benoemen we de bevindingen afzonderlijk.

Gemaakte afspraken objectkenmerken

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 bij enkele van de 10 meest gebruikte onderbouwingen de kenmerken en controleert daarna de waardering van deze woningen én de groepen waar ze als onderbouwing van de waarde zijn gebruikt



Gemaakte afspraken taxaties woningen

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

- u controleert de waardering van tenminste 185 seniorenwoningen (in de huursector) op de aansluiting op marktniveau
- u controleert verkochte woningen met een ratio $< 0,97$ én verkochte woningen met een ratio $> 1,03$ en hoger. Hierbij controleert u ook de reden afwijking (bij de marktanalyse)

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

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

- u controleert de waardering van supermarkten
- u controleert de ratio bij de huurcijfers en taxeert soortgelijke objecten in lijn van deze huurcijfers

Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen

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

- U controleert de toepassing van de BTW in de waardering bij sport en onderwijs



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 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*
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Goed	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd. De taxaties zijn met status 20 aangeleverd, samen met een lijst van geblokkeerde objecten. We vragen uw aandacht voor tijdige aanlevering bij een volgend onderzoek.

*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.	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".	Moet op onderdelen worden verbeterd	De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de objectkenmerken.



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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2026	De gemeente heeft een plan van aanpak voor de controle van objecten voor de periode 2025-2029. Hierbij is in 2025 gestart met de controle van niet-woningen. Er is echter geen eigen onderzoek gedaan naar de kenmerken.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2026	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2026	Bij de controle van niet-woningen is er geen integrale controle uitgevoerd op de objectkenmerken, maar zijn er enkele aandachtsgebieden gecontroleerd, zoals incurante objecten met een hoge functionele correctie, grond bij maneges, CNW's zonder grond, CNW met lage huurwaarde en woningen via TIOX.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2026	



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Geen oordeel	de gemeente heeft zelf geen onderzoek uitgevoerd
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	jaarlijks worden er luchtfoto's gevlogen en mutaties in beeld gebracht
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 energielasting.

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 voldoende. Er is ruimte voor verbetering en de gemeente dient zelf onderzoek te doen naar de objectkenmerken.	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. 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%.	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

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	12,6%	12,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	13,6%	13,8%

*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	1,03	1,04	Goed
Ratio B	1,03	1,06	Goed
Verhouding ratio A en ratio B	0,00	-0,02	Goed
Ratio 1e helft 2024	1,06	1,09	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025
Ratio 2e helft 2024	1,03	1,04	
Ratio 1e helft 2025	0,99	1,00	
Ratio flats, appartementen	1,01	0,99	Goed
Ratio boven- en benedenwoningen	1,01	1,01	Goed
Ratio eengezinswoningen	1,02	1,01	Goed
Ratio 2 onder 1 kap	1,03	1,02	Goed
Ratio vrijstaand	1,03	1,08	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.

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	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025	De gemeente voert een controle uit op ratio's < 0,97 en op ratio's > 1,03
Scheefheid van de taxaties	Voldoende	-
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025	De waardeontwikkeling bij huurwoningen wordt opnieuw beoordeeld
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt voor wpd 2025	De waardeverhoudingen tussen huur- en koopwoningen wordt opnieuw beoordeeld bij huurwoningen aangeduid als "seniorenwoning"
Juistheid modelmatige waardebepaling	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	Goed	Wel controleert de gemeente de object-kenmerken van enkele woningen, die als "top 10"-onderbouwing zijn gebruikt

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Kwaliteitscontroles taxaties woningen	Voldoende	Er dienen nog een aantal controle uitgevoerd te worden voor het beschikken



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 kan worden verbeterd. Er zijn onvoldoende huurcijfers verzameld om op basis van actuele huurcijfers met voldoende zekerheid het juiste marktniveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.	Moet op onderdelen worden verbeterd
Gebruik vraagprijzen	Nee	
Gebruik inlichtingenformulieren (koop)	Ja, maar niet alle transacties in halfjaar I t/m III zijn geanalyseerd	
Gebruik inlichtingenformulieren (huur)	Ja, maar er is slechts een beperkt aantal huurcijfers verzameld	



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	1,4%	2,3%
Waardeontwikkeling kantoren	4,8%	6,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimten	2,6%	2,1%
Waardeontwikkeling winkels	1,0%	1,8%
Waardeontwikkeling horeca	-0,5%	1,8%

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 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	Er zijn onvoldoende huurcijfers verzameld om op basis van actuele huurcijfers met voldoende zekerheid het juiste marktniveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen. Bij de herwaardering is daarom ook gekeken naar regionale cijfers en de regionale waarde-ontwikkeling
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	Goed	-
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er is aangesloten bij de vorige herwaardering



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	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er is geen sprake van een nieuwe herwaardering op basis van modelmatige waardebeoordeling, waarbij het marktniveau is bepaald aan de hand van huur- en verkoopcijfers. Er is aangesloten bij de vorige herwaardering.



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	-0,2%	0,9%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	-0,3%	

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 incourant

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 worden verbeterd	Er is onvoldoende aandacht besteed aan de waardering van incourante objecten. Voor deze herwaardering is aangesloten bij de huidige kengetallen en de vorige herwaardering.
Juiste toepassing taxatiewijzers	Moet op onderdelen worden verbeterd	
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	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er is onvoldoende aandacht besteed aan de waardering van incurante objecten. Voor deze herwaardering is aangesloten bij de huidige kengetallen en de vorige herwaardering.

Waarderingskamer

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

