

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Kaag en Braassem

Datum: 9 januari 2019

Datum rapport: 21 januari 2019

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De vraagprijzen worden nog beoordeeld in relatie tot de WOZ-waarden (6,6% ligt met de WOZ-waarde boven de vraagprijs). Een flink aantal ratio's wijkt af van de gangbare bandbreedte. Hier wordt nog op gecontroleerd.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De CNW's zijn gewaardeerd op basis van de beschikbare marktinformatie. In 2019 wordt het nieuwe model ingericht, waarvoor in 2018 al veel voorwerk is verricht.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Vanwege onjuiste afbakeningen, archetyperingen en kenmerk registraties, is veel werk verzet om dit goed te krijgen. Dit heeft geleid tot een goed resultaat. Veel waarde-sprongen, maar volledig terecht en gebaseerd op juiste gegevens.	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Er is waar mogelijk beoordeeld of de registratie juist is. Komende tijd zal aandacht zijn voor het wegwerken van de onterechte dummy archetypes. De grond wordt bewust met een dummy archetype gewaardeerd. Een inventarisatie van het daadwerkelijke gebruik van agrarisch is wellicht een advies om mee te geven aan de uitvoeringsorganisatie.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
4. Resultaten controle objectkenmerken	6
5. Woningen	12
6. Courante niet-woningen.....	21
7. Incourante niet-woningen	27
8. Agrarische objecten.....	30
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	33
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	43
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:	45

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven 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 hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd

4. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend 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 (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Niet uitgevoerd
Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer primaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	-
Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer secundaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	-
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	782
Percentage objecten gecontroleerd	n.v.t.
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	-
Is dit percentage hoger dan 20%?	Nee
Bij hoeveel objecten heeft u de afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	9294
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	n.v.t.
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Nu wordt alleen vanuit de reguliere processen gecontroleerd. Alle objecten waar een bezwaar tegen is ingediend, zijn ter plekke bezocht.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	355
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Vanuit de vraagprijscontrole valt het aantal substantiële wijzigingen mee.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	-

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	Nog niet	Niet voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Nee	Niet voldaan aan criteria

Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruikt. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> • aan de hand van vraagprijsgegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, • soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk ter plaatse gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Zelf signaleren vanuit de luchtfoto.

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	4,25 % controles geregistreerd	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	63,18 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 724 panden waarvan vraagprijgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 46 % van inhouden afwijkt. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De gegevens zijn overgenomen van de voormalige gemeente. De BAG levert goed werk aldaar, tegelijk is ook geconstateerd dat er nog veel meetwerk ligt. Dit zal in de processen bij de uitvoeringsorganisatie verder vorm worden gegeven.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie, 9,5 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	KOUDV wordt gebruikt in de waardebeoordeling. Betreft hier de bouwkundige kwaliteit van de woning. Percentage sluit aan bij de gevraagde verwachting.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie 11,4	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	% wijkt af van gemiddeld.	
Reactie gemeente	Onderhoud betreft de staat van onderhoud van de woning. Deze is overgenomen van de voormalige gemeente.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie 37,6 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De woningen van de woningbouwverenigingen staan standaard op voorzieningen = 2.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "ligging" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie, 9,5 % wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De waarde sprongen bij verschillen in ligging zijn stevig.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Geen subjectgegevens meegeleverd.	Niet voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is nog geen controle op geweest, wordt wel over nagedacht.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en onder gemiddelde woningen is er sprake van 41 % verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De geselecteerde woningen, bekeken in iWOZ en vergeleken met de daadwerkelijke registratie, scoort beter. Er wordt veel gemuteerd op de KOUDV, vanwege de soms flinke transactiebedragen wordt met de KOUDV ook naar de transactiebedragen toegerekend.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 20 % van de panden die in 2015 of 2016 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op onder gemiddeld. Dit is veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Doet u specifiek onderzoek naar de verbouwingen na aankoop?	Niet voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Hierop is niet actief gecontroleerd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Alle CNW's zijn opnieuw beoordeeld en opgebouwd voor het modelmatig waarderen. Voor nu is gewaardeerd op basis van de marktinformatie. Modelmatig wordt in 2019 alles gewaardeerd. Eerst is gewerkt aan het opwerken van de data.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Logische en complete vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor geweest.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Er zit veel variatie in de secundaire kenmerken.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier wordt niet mee gerekend. Voor het modelmatig waarderen gaat hiermee wel worden gerekend in 2019.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incourante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de reguliere processen en tijdens het waarderingsproces is veel gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Logische en complete vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Gegevens overgenomen van de voormalige gemeente. Onwaarschijnlijkheden zijn eruit gehaald. Meting van de oppervlakte sluit aan bij registratie. Bij onderwijsobjecten zijn de schoolpleinen toegevoegd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming agrarische objecten

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de reguliere processen. Een aparte actie is niet opgetuigd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de agrarische objecten	Logische en complete vulling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De gegevens zijn van de voormalige gemeente overgenomen. Daar waar onwaarschijnlijkhedenesignaleerd worden, is opnieuw gemeten en gewaardeerd. De tijdens het onderzoek uitgevoerde meting van de opstallen valt goed uit.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De toestandsfactoren wordt voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht		Niet voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatieslag		Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

5. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopprijzen van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog

vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	De basis gegevens voldoen, maar er is ruimte voor verbetering.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	De gehele indeling in groepen waardegebieden en kenmerken zijn opnieuw ingedeeld voor de herwaardering 2019.	

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee
Zo nee, waarom niet?	-
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Niet gevraagd.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Niet gevraagd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
We hebben het aantal vraagprijzen uit iWOZ vergeleken met het aantal vraagprijzen in de WOZ-administratie	16 vraagprijzen met i	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Beperkt aantal missen in het StufTAX bestand.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 19,25% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen gaan in snel tempo verder omhoog. Verklaarbaar getal.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 6,6 % van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De vraagprijzen worden nog beoordeeld.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2018	juni 2018	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2017 TOT WPD 1-1-2018	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	8,6%	9,6%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	13,0%	11,3%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	4,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	1,7%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2018 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2018.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2018 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	1.02	0,98	Tussen 0,97 – 1,04	Niet voldaan aan criteria
Ratio B	1,02	1,04		Niet voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Niet voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2017	1.020	0,96	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2017	1.020	1,01		
Ratio 1e helft 2018	0.960	0,96		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2018 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL *
Ratio flats, app.	0.990	1,01	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.010	0,99		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.020	1,03		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.020	1,03		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.030	0,99		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- 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 van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Complete uitwerking van een marktanalyse en herberekening volgens Alphen model in Gouw 7.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Taxatieverslagen conform de instructie en indeling Waarderingskamer	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Het complete woningen bestand opnieuw in waardegebieden en woninggroepen ingedeeld Gouw 7.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja, dit gebeurt regelmatig.
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Soms, er is begonnen met een nieuwe inrichting van het model. Uitschieters zijn gedempt omdat de waardeontwikkeling al zeer substantieel is.
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	4522
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio A = 0,969, Ratio B = 1,042	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De opgegeven ratio's wijken af van onze waarneming uit het bestand. Deze worden nog een keer gecontroleerd door de uitvoeringsorganisatie.	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	13 % van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit is aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De opgegeven ratio's wijken af van onze waarneming uit het bestand. Deze worden nog een keer gecontroleerd door de uitvoeringsorganisatie.	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	26 % van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit is	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	aannemelijk maar als onderdeel van het onderzoek doen we wel een deelwaarneming op de uitschieters,	
Reactie gemeente	De opgegeven ratio's wijken af van onze waarneming uit het bestand. Deze worden nog een keer gecontroleerd door de uitvoeringsorganisatie.	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	14 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Aantal woningen bekeken.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Daling correspondeert met controle.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	13 % van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Aantal woningen nog bekeken.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Waarde ontwikkelt zich ook stevig.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,26 % van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Aantal groepen langslopen, hier en daar lijkt de verkochte woning harder te stijgen dan de niet verkochte woning.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Veel individuele bouw, waardoor dit kengetal lastig is te bepalen.	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Komt af en toe voor.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98,2 % tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Prima kengetal.	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	Bijgebouwen zijn modelmatig, met een prijs per eenheid gewaardeerd.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is gestaffeld gewaardeerd per liggingsgebied.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Grondwaarde tabel besproken en ziet er verklaarbaar uit.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwing gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen 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.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Geautomatiseerd.
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Steekproef genomen.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet gevraagd.

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	1109
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	499
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	2-1-2017 t/m 31-8-2018
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	551
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	96
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	102
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	11742

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	85,7 % van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

6. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leegstand). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwege.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	Nieuwe indeling courante niet-woningen per 2019.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	Alle eigenaren hebben een huurinlichtingen brief gekregen.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	Er worden inlichtingen opgevraagd. Dit jaar voor het eerst, waarmee er gewerkt gaat worden aan het opbouwen van een bestand van huurcijfers.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Nee
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	De aktes worden opgevraagd en beoordeeld. Soms wordt contact opgenomen met de eigenaar.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Via iWOZ worden de huurprijzen binnengehaald en geanalyseerd.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Vanuit iWOZ en internet worden gegevens gecontroleerd. Vooral de kenmerken worden gecontroleerd.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiveerde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Er is nog geen analyse gemaakt van de leegstand.
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Nee
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	In een overzicht.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Er gaat nu een model worden gebouwd, gebaseerd op de gegevens die nu zijn verzameld.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m november 2018	juni 2018	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Er worden inlichtingen opgevraagd. Dit jaar voor het eerst, waarmee er gewerkt gaat worden aan het opbouwen van een bestand van huurcijfers.	Gebruik vraaghur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	-	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	Groepen opslagruimten en kantoren gelijkgetrokken.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Taxatieverslagen voldoen.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Hoofdcodes aangepast, primaire deelobject aangemaakt, groepen in Gouw 7.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Deze wordt nu opgebouwd.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Niet gevraagd

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door het beknopte model van de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel. Echter niet alle relevante gegevens zijn hierin opgenomen.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Nee
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	4value
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Nu op basis van de beschikbare marktinformatie, vanaf 2019 op basis het nieuw te bouwen waarderingsmodel.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Nee
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	Op basis van de marktcijfers is per overeenkomstige categorieën objecten, op basis van de marktcijfers gewaardeerd.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de taxateur.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	-

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij 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.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Redelijke aansluiting bij de vraagprijzen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vraagprijzen zijn vooral op juiste kenmerkenregistratie gecontroleerd. Het model moet nog verder ingericht	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	worden. Vanaf 2019 gaat er modelmatig gewaardeerd. worden. De stijging wordt vooral veroorzaakt doordat vorige waarden te laag lagen.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Transactieprizen liggen in veel gevallen boven de WOZ-waarden.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	De stijging is al substantieel. Volgend jaar wordt dit geheel op marktwaarde niveau gewaardeerd.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Redelijke aansluiting op de huurcijfers, maar niet altijd geheel doorgezet naar de marktwaarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Er is veel opgevraagd aan data en dit wordt nu vertaald naar een nieuw waarderingsmodel. Het lukt niet dit in één jaar te realiseren.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Stevige waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De vorige waardering was aantoonbaar te laag.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Mooie spreiding van de kapitalisatiefactoren per ligging, type en grootte.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Hier is bewust aandacht voor geweest. De extreem lage kapitalisatiefactoren zijn eruit gehaald.	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Logische spreiding van de huurprijzen.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Deze zijn nu vooral uit de markt gehaald. Volgend jaar wordt het model opgebouwd in de software van Alphen a.d. Rijn.	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2017 TOT WPD 1-1-2018	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	4,3%	5,2%
Waardeontwikkeling kantoren	6,1%	4,9%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	8,5%	5,2%
Waardeontwikkeling winkels	4,8%	5,2%
Waardeontwikkeling horeca	5,4%	5,6%

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt

7. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2017 TOT WPD 1-1-2018	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	1,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	3,2%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. 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 functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de reguliere processen en tijdens het waarderingsproces is veel gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Niet besproken
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	-
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Weinig objecten met een functionele afschrijving, meer dan 20%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is op gecontroleerd.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er komen weinig dummy's tegen, veel archetypes zijn gewijzigd omdat de voormalige gemeente een onjuist archetype had gebruikt. Hier is veel werk in verzet.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De incurante objecten zijn individueel gewaardeerd. Tijdens dit proces is veel gemuteerd aan het bestand om het correct geregistreerd te krijgen.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Trafo's stijgen procentueel stevig, in absoluut bedrag valt het mee. Deze zijn nu correct gewaardeerd en getypeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hier is veel aandacht voor geweest. De objecten zijn individueel gewaardeerd.	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

8. Agrarische objecten

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2017 TOT WPD 1-1-2018	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling agrarische objecten	1,7%	-0,7%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. 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.
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties agrarische objecten

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol agrarische objecten).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Vanuit de reguliere processen. Een aparte actie is niet opgetuigd.
Welke bronnen (overzichten) heeft u gebruikt van andere afdelingen om te beoordelen of de agrarische objecten nog voldoen aan alle gestelde eisen?	-
Welke andere overzichten heeft u daarnaast gebruikt?	-
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de agrarische objecten overgenomen?	-
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	-
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties agrarische objecten aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • voor alle agrarische objecten is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Naast de dummy's, zijn alle onderdelen met TIOX gewaardeerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De registratie is overgenomen van de voormalige gemeente. Het lukt niet om dit in één jaar allemaal op te pakken. Maar er is aandacht voor.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	De registratie van het gebruik (agrarisch) zou een keer gecontroleerd kunnen worden door het opvragen van inlichtingen.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Afwijkingen langsgelopen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Mutaties treden alleen op wanneer kenmerken zijn gewijzigd en/of archetypes zijn toegevoegd of gewijzigd.	
Het aantal agrarische objecten dat in waarde gelijk blijft	Weinig objecten blijven in waarde gelijk.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Niet gevraagd.	

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer en op eventuele marktcijfers	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	Leidseweg 5 Oud Ade
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat terecht op kwaliteit 2, betreft een houten woning die ook al niet meer zo nieuw oogt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Voorweg 153 Nieuwe Wetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Na aankoop is de woning opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Julianalaan 42 Kaag
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Wordt aangeboden als bouwgrond. Kavel (wordt ruim € 1200 per meter voor betaald), ligt op Kaag (eiland).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Marijkelaan 4 Kaag
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Groot verschil vraagprijs en WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Marijkelaan 7 Kaag
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Hier wordt de KOUDV gebruikt om de waarde kunstmatig hoog te krijgen (richting verkoopcijfer).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, secundaire objectkenmerken niet
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Hoogmadeseweg 2 Rijpwetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Ligt direct naast de snelweg. Ook extra correctie vanwege geluidsoverlast. Desondanks stijgt de waarde wel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Chrysantsingel 22 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze wordt het meest gebruikt op het taxatieverslag. WOZ-waarde ligt wat hoger dan de transactieprijs, maar prima te verklaren.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Past van der Plaatstraat 6 Rijpwetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Jonge woning, flinke KOUDV, is inmiddels aangepast, maar nog steeds twee 4-tjes voor de jonge woning. Auto kan niet bij de deur staan.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Merelplantsoen 2 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat ten onrechte als beneden gemiddeld geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Kerkstraat 25 Oude Wetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Stevige KOUDV voor deze jonge woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Kerkstraat 47 Oude Wetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is een mooi pand, wordt als één object aangeboden. Terecht op bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Grundel 91 Oude Wetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Registratie sluit aan bij beoordeling foto's.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Dokter Stapenséastraat 2 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Betreft een heel apart pand. Voorzieningen staat terecht op 2. Erg smaakgevoelig.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Lijsterbeslaan 14 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Na aankoop is de woning opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Dennenlaan 1 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Na aankoop is de woning opgeknapt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Leidsevaartlaan 9 Rijnsaterwoude
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Terechte registratie, kijkend naar de foto's in iWOZ.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Comriekade 23 Woubrugge
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde is inmiddels aangepast naar lager bedrag, in lijn met vraagprijs.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	van Alcmaerlaan 30 Hoogmade
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Eind 2018 verkocht voor € 270.000,00.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	Grutto 8 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat terecht op gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	Schoolbaan 6 A2 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dikke prijs, oude waarde te laag, maar nieuwe waarde ook te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	Veenderveld 82 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Goedgekeurd cijfer, zit meer rek in voor de WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Waaier 44 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Gegevens zijn gewijzigd, zit nog rek in t.o.v. marktcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Waaier 52 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Andere prijsopbouw, relatief lage prijs per m2 t.o.v. Veenderveld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Waaier 52 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of (de totstandkoming van) de kapitalisatiefactor aannemelijk is.
TOELICHTING	Kapitalisatie van de opgegeven huur sluit niet aan bij de WOZ-waarde.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	Veenderveld 72 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Goedgekeurd cijfer, maar WOZ-waarde ligt eronder.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Noordeinde 62 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een geheel ander object (opslagruimte) met andere ligging en bouwjaar. Andere prijzen voor distributie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Noordeinde 167 a Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Cijfer ligt ver onder de WOZ-waarde, is gekwantificeerd. Maar wordt niet mee gerekend in het model.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	Waaier 12 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Groot verschil t.o.v. WOZ-waarde, is verkocht voor ruim 7 ton en goedgekeurd. Telt niet mee in de modelwaarde berekening.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Waaier 12 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Groot verschil t.o.v. WOZ-waarde, is verkocht voor ruim 7 ton en goedgekeurd. Telt niet mee in de modelwaarde berekening.
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	Vriezenweg 10 b Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Voorheen onjuiste afbakening en archetype, nu correct gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Zuideinde 1 t1 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Voorheen onjuiste afbakening en archetype, nu correct gewaardeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Dokter Stapenséastraat 35 Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Meting GIS sluit aan bij registratie.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Emmalaan 47 Woubrugge
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Meting sluit aan bij meting GIS. Schoolpleinen zijn toegevoegd bij de scholen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Oud Adeselaan 40 Rijpwetering
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Jong onderdeel met stevige FA, maar bij gemeente staat een FA van 0%. Wordt nog naar gekeken.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk

ADRES	Rembrandt van Rijnsingel 19 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Meting leslokaal sluit aan bij meting vanuit GIS.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties agrarische objecten:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	Floraweg 8 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Geheel opnieuw opgemeten en opnieuw getaxeerd.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Herenweg 13 a Leimuiden
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Grond bij woning is toegenomen, er zit ook een kas in de waardering. Waar is de ondergrond kassen?
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, de taxatieopbouw niet

ADRES	Ofwegen 13 Woubrugge
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Samenvoeging
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	Floraweg 97 Roelofarendsveen
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Oppervlakte van de kas sluit aan bij de meting in GIS
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van agrarische objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie