



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door  
Mw. M. Hooijmans, inspecteur  
en mw. D. Rutgrink,  
beleidsadviseur

Datum onderzoek  
10 januari 2023

Datum rapport  
10 januari 2023

## Betrokken medewerkers van Tribuut

Dhr. R. Franssen,  
teamleider waarden  
Dhr. F. Egberink,  
taxateur woningen  
Dhr. J. Scheele,  
allround taxateur /  
adviseur WOZ  
Dhr. M. Schreur,  
taxateur CNW's  
Dhr. D. Klijnstra,  
taxateur incourant  
Dhr. W. de Vries,  
teamleider gegevensbeheer

## Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Brummen

### *Samenvatting*

Dit rapport beschrijft de bevindingen uit het onderzoek naar de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2022.

Onderzocht zijn:

- de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken,
- 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.

### *Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden*

**De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria.**

De gemeente had de vragenlijst kwaliteit taxaties ten tijde van de inspectie nog niet ingevuld, zodat wij geen inzicht hebben in de voortgang van de kwaliteitscontroles

### *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.

### *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.

### *Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen*

De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

*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 taxatieverslagen van woningen die mogelijk nog geen onderbouwing hebben en vult deze aan met één of meerdere onderbouwingen;
- U controleert de verkochte woningen met een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer) en de verkochte woningen met een ratio van 1,03 of hoger, waarbij u geen verklaring heeft voor de afwijkende ratio;
- U controleert de te koop staande woningen waarbij de WOZ-waarde 10% of meer lager (of hoger) is dan de geïndexeerde vraagprijs;
- U controleert de waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen waar bij vergelijkbare objecten een relatief groot verschil is in de gemiddelde vierkante meter prijzen van het onderdeel woning (1100). We zagen dit m.n. bij 2-onder-1-kap-woningen;
- U controleert de verfijning van de WOZ-deelobjecten en sluit hierbij, waar mogelijk, aan bij de standaardcodering of de codering die al door Tribuut gebruikt wordt bij de andere gemeenten;
- U controleert de woningen waar mogelijk sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte grond waarmee gewaardeerd is.

*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:

- Geen.

*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:

- Geen.

## Inhoudsopgave

1. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties .....	4
2. Objectkenmerken .....	5
3. Woningen.....	8
4. Courante niet-woningen.....	11
5. Incourante niet-woningen .....	13

## 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 dit bestand hebben diverse controles plaatsgevonden, 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*’. Dit wil zeggen dat als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente op een onderdeel voldoet aan onze eisen, we tijdens het onderzoek minder of geen aandacht besteden aan dit oordeel. We nemen de (positieve) bevindingen uit de bestandsanalyse wel mee in ons oordeel.

Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente 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 (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.

### Aanleveren 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.

### Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevensbestand

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	We hebben geen bijzonderheden geconstateerd	Voldaan aan criteria

## 2. Objectkenmerken

Voor het taxeren van WOZ-waarden wordt gebruik gemaakt van taxatiemodellen. Bij het gebruik van taxatiemodellen is het van groot belang dat de objectkenmerken waarmee deze taxatiemodellen werken, juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Het is daarom belangrijk dat regelmatig onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij de objectkenmerken onderscheid tussen de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (zoals bouwjaar, oppervlakte, woningtype, bijgebouwen) en van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningen) en de bijhouding daarvan.

Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (verkoopadvertenties, gegevens verstrekt door belanghebbenden en met name ook belanghebbenden met een groot aantal WOZ-objecten zoals woningcorporaties). Maar er kan ook worden vergeleken met andere gegevensbestanden zoals de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken voor woningen en niet-woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) en naar de verbetermaatregelen die zijn getroffen. Vervolgens toetsen we op basis van een analyse van de bestanden of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld.

### Oordeel over de interne controle juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen, moeten regelmatig controles worden uitgevoerd. Onderstaande tabel beschrijft op welke wijze de gemeente de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	N.v.t.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Is er een rapportage aanwezig of kunnen bevindingen uit dit onderzoek op andere wijze worden aangetoond?	Nee	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023

### Oordeel bijhouding, juistheid en actualiteit objectkenmerken

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Proces bijhouding objectkenmerken woningen	Tribuut heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Proces bijhouding objectkenmerken courante niet-woningen	Tribuut heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Proces bijhouding objectkenmerken incurante niet-woningen	Tribuut heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Proces bijhouding objectkenmerken agrarische niet-woningen	Tribuut heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023

### Oordeel over de kwaliteit van de bij de taxaties gebruikte objectkenmerken

Op basis van ons onderzoek en de toelichting door de gemeente komen wij tot de volgende oordelen:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Niet beoordeeld
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de woningen	De gemeente is bezig met een optimalisatieslag voor wat betreft de secundaire kenmerken	Aandachtspunt
Juistheid objectafbakening courante niet-woningen	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 47 objecten niet juist uitgevoerd.	Aandachtspunt

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Niet beoordeeld
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Niet beoordeeld
Juistheid objectafbakening incourante niet-woningen	Geen bijzonderheden: de toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 4 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de incourante niet-woningen	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Niet beoordeeld
Juistheid objectafbakening agrarische objecten	Geen bijzonderheden: de toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 8 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde objectkenmerken van de agrarische objecten	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Niet beoordeeld

### 3. Woningen

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties van woningen kijken we eerst naar de resultaten van de controles die de organisatie zelf heeft uitgevoerd (zelfevaluatie) 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 woningen.

#### Permanente marktanalyse

Het proces van taxeren met taxatiemodellen (modelmatige waardebeoordeling) van woningen kent een aantal stappen. Een essentiële stap is de marktanalyse. Hierbij worden alle verkochte woningen geanalyseerd, waarbij niet alleen de omstandigheden rond de verkoop onderzocht worden, denk aan familietransacties, verkopen aan huurders, woningen op erfpachtgrond of veilingverkoop, maar bijvoorbeeld ook gekeken wordt wat er nu precies is verkocht (één of meerdere woningen, wel of niet inclusief een garage of een parkeerplaats; inboedel).

Er dient zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van deze marktanalyse. Het is belangrijk om de verkoopprijzen van de verkochte woningen en de toestand op het moment van verkoop te analyseren. Dit kan door verkochte woningen te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij de gemeente bekend zijn, zoals: bouwjaar, oppervlakte en bijgebouwen, en eventueel andere gegevens uit de verkoopadvertentie. Het formulier is dan gemakkelijker in te vullen door de nieuwe eigenaar. Op basis van de uit de terugontvangen formulieren verkregen informatie kan vervolgens worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van verkoopadvertenties (vraagprijzen en de aanvullende (object)gegevens) steeds belangrijker.

#### Oordeel over marktanalyse woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m september 2022	
Volledigheid marktanalyse	De marktanalyse kan worden verbeterd. Zo wordt “redenAfwijking” onvoldoende gevuld als er sprake is van wijzigingen aan het object sinds verkoop en is er – behalve bij gestapelde bouw – geen sprake van kwantificering van een verschil tussen de koopsom en de getaxeerde waarde.	Aandachtspunt



## Marktontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling. Inzicht in de marktontwikkeling 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* 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle woningen	21,6%	21,8%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	19,5%	19,0%

\*WPD=waardepeildatum

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en uw kwaliteitsbeoordeling, gaan we uit van de kengetallen die de gemeente heeft opgegeven in de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

Kwaliteitseisen afronding herwaardering waardepeildatum 2022	Ratio (vragenlijst)	Ratio (bestandsanalyse)	Oordeel
Ratio A	1,06	1,06	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,07	1,07	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2021	1,15	1,16	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2021	1,05	1,05	
Ratio 1e helft 2022	0,97	0,97	
Ratio flats, appartementen	1,04	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio boven-, benedenwoningen.	1,07	1,03	Voldaan aan criteria
Ratio eengezinswoningen	1,06	1,06	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,06	1,06	Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,07	1,07	Voldaan aan criteria

## Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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 in de plaats kan komen 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 woningen zijn opgenomen en gekeken naar de volgende onderdelen:

- 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.

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.

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage handmatige aanpassingen uitkomsten taxatiemodel	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd.	Niet gecontroleerd

### 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	Bevinding	Oordeel
Aansluiting taxaties op marktniveau	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Scheefheid van de taxaties	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Juistheid modelmatige waardebepaling	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt

### 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 een jaar voor de waardepeildatum en een 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.

### Eindoordeel onderbouwingen

Op basis van de kengetallen, de deelwaarneming en de toelichting van de gemeente, komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitscontroles onderbouwingen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende. Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren bij die woningen die nog geen onderbouwing(en) hebben gekregen.	Aandachtspunt

## 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 waardebepaling) 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 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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Voortgang analyse marktgegevens	t/m september 2022	Aandachtspunt
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.	

### Marktontwikkeling

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling. Inzicht in de marktontwikkeling 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 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente	Bestandsanalyse
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	6,0%	0,0%
Waardeontwikkeling kantoren	-0,6%	-0,7%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimten	0,8%	-0,0%
Waardeontwikkeling winkels	-0,3%	-0,3%
Waardeontwikkeling horeca	1,8%	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 2022. Wij vergelijken deze met de kengetallen die wij hebben berekend bij de analyse van het door de gemeente aangeleverde bestand.

### Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

Op basis van het geleverde bestand hebben wij een analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

### Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Aansluiting taxaties op marktniveau	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	Aandachtspunt
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Juistheid onderlinge waardeverhoudingen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt

## 5. Incourante niet-woningen

Ook het proces van modelmatige waardebepaling 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 waardebepaling plaats. Het adequaat taxeren met behulp van TIOX vergt natuurlijk goede gegevens over de taxeren objecten en taxatietechnische deskundigheid. Bij de waardebepaling

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 1-1-2021 tot WPD 1-1-2022	Opgave gemeente
Waardeontwikkeling commercieel gebruikte incurant objecten	7,0%
Waardeontwikkeling andere incurante objecten	20,0%

### 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 correctie voor functionele veroudering;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

### Eindoordeel kwaliteitscontroles taxaties incurant

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Juiste toepassing taxatiewijzers	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

## Bijlage 1: Afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering

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

- een (aantoonbaar) onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken van zowel woningen als niet-woningen;
- een plan van aanpak heeft opgesteld hoe de (primaire en secundaire) objectkenmerken actueel worden gehouden. Hierin neemt u ook op hoe u omgaat met mogelijk gedateerde woningen en met het kenmerk “ligging”;
- bij de marktanalyse woningen extra aandacht besteedt aan “redenAfwijking”. Wij hebben dit een paar keer geconstateerd bij woningen waar sprake was van wijzigingen aan het object sinds de verkoop. Daarnaast vragen wij uw aandacht voor het kwantificeren van een verschil tussen de koopsom en de getaxeerde waarde, bijvoorbeeld bij redenAfwijking 62, maar ook 73 en 78. Bij alle transacties waar sprake is van een redenAfwijking kan sprake zijn van het kwantificeren van deze afwijking;
- het waarderingsmodel voor courante niet-woningen heeft ingericht, zodat de taxaties aansluiten op recente huur- en verkooptransacties;
- extra aandacht besteedt aan het verzamelen, registreren en analyseren van huur- en verkooptransacties van courante niet-woningen;
- extra aandacht besteedt aan de toepassing van artikel 16d Wet WOZ (objectafbakening) bij m.n. de courante niet-woningen.

## Bijlage 2: Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

### Geregistreerde controles

In de onderstaande tabel treft u onze bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	8,99% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	8,99% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Tribuut gaat opnieuw beginnen met het registreren van record 25. Nu zijn mutaties in bezwaar, PMA en de herwaardering geregistreerd. Daarnaast worden secundaire kenmerken in Ortax geregistreerd en primaire kenmerken worden in Gouw. Mutaties in de primaire kenmerken worden daarom niet als mutaties geteld. Alleen de mutaties vanuit Ortax worden in record 25 vastgelegd.	

### Objectkenmerken woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Uit een vergelijking tussen 61 woningen waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij 18,03% van de woningen de gebruiksoppervlakten afwijkt (= bij 11 woningen). Bij de bouwjaar was er in 4,92% sprake van verschillen. (= bij 3 woningen).	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Er is destijds geen plan van aanpak geweest bij de overgang naar gebruiksoppervlakte. Tribuut gaat een plan van aanpak maken voor komende periode. Met de conversie	



Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	zijn er gegevens opgewerkt /gewijzigd (bijv. bepaalde onderdelen naar andere code, oppervlakten aangevuld e.d.) en koppeling gelegd. Een externe gaat in de loop van 2023 de secundaire kenmerken controleren en kijkt met een schuin oog ook naar de primaire kenmerken. Ze neemt mogelijk ook agrarisch mee in de controle.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit"	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 5,66% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken werden soms als rekenknop gebruik en niet als straatwerkelijkheid. Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud"	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 7,90% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken werden soms als rekenknop gebruik en niet als straatwerkelijkheid. Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen"	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 12,22% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken werden soms als rekenknop gebruik en niet als straatwerkelijkheid. Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "doelmatigheid"	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 1,47% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken werden soms als rekenknop gebruik en niet als straatwerkelijkheid. Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "uitstraling"	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 2,92% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Secundaire kenmerken werden soms als rekenknop gebruik en niet als straatwerkelijkheid. Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "ligging"	Er is sprake van een logische differentiatie: 12,95% wijkt af van gemiddeld.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles en pakt dit als project op in 2023. Ligging is in het verleden wellicht (vaker) gebruikt als rekenknop en niet als straatwerkelijkheid. Daarnaast wordt met een mindere ligging soms een (on)doelmatig perceel bedoeld en kan dat beter ook op die manier geregistreerd worden.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 16,97% wijkt af van gemiddeld.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van te koop staande boven- en ondergemiddelde woningen is er te regelmatig sprake van verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Een externe gaat in de loop van 2023 de secundaire kenmerken controleren en kijkt met een schuin oog ook naar de primaire kenmerken.	
De afwijking van de secundaire objectkenmerken bij oudere verkopen	Bij 13,04% van de woningen die in 2019 of 2020 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij 17,56% op bovengemiddeld. Dit vinden wij vrij	Voldaan aan criteria

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	veel ten opzichte van de gehele opbouw van het bestand. Hoe monitort u de secundaire kenmerken na aankoop (zoals verbouwingen maar ook bovengemiddelde woningen die in de loop van de tijd weer gemiddeld worden)?	
Reactie gemeente	Bij het terugzetten van de secundaire kenmerken naar gemiddeld is extra aandacht besteed aan de verkochte woningen. Deze percentages zijn verklaarbaar om die reden.	
De juistheid en volledigheid van de secundaire kenmerken per particuliere woning	Er is sprake van een voorzichtige differentiatie: 17,35% wijkt af van gemiddeld.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Voor wpd 2021 zijn de woningen teruggezet op gemiddeld en vanaf daar wordt het bestand weer opnieuw verfijnd	

### Objectkenmerken courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 47 objecten niet juist uitgevoerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles en pakt dit als project op in 2023	

### Objectkenmerken incurante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	Geen bijzonderheden: de toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 4 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

### Objectkenmerken agrarische objecten

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Objectafbakening	Geen bijzonderheden: de toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij 8 objecten niet juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

### Aansluiting taxaties op marktniveau woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
We hebben het aantal vraagprijzen uit iWOZ vergeleken met het aantal vraagprijzen in de WOZ-administratie	56 actuele vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tribuut werkt de actuele vraagprijzen wekelijks bij	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% lager is dan de vraagprijs	Bij 24,56% van de te koop staande woningen (die door de Waarderingskamer zijn verzameld) is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 10% hoger is dan de vraagprijs	Bij 10,53% van de te koop staande woningen (die door de Waarderingskamer zijn verzameld) is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers (ratio-analyse)	Geen bijzonderheden in periode I t/m III. De ratio's liggen in lijn met de genoemde waardeinstijging	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Tribuut verstuurt PMA formulieren	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	bij alle verkochte woningen (m.u.v. nieuwbouw). De marktanalyse is bij t/m september 2022. Er is geen gebruik gemaakt van voormeldingen, maar er is wel vooroverleg met alle woningbouwverenigingen.	
Aansluiting van de taxaties op recente verkoopcijfers (out of sample ratio controle)	De ratio's in periode IV liggen vrij dicht tegen de transactieprijzen aan	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles en besteedt extra aandacht aan die woningen waar de taxatie hoger is dan het verkoopcijfer en geen reden hiervoor bekend is.	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,97	25,37% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer). Dit vinden wij vrij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	
Verkochte woningen met een geïndexeerde ratio groter dan 1,03	20,06% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer). Dit vinden wij vrij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	

### Scheefheid taxaties woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Het spreidingscoëfficiënt (COD)	De COD bedraagt 8,58%	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De prijsgerelateerde vertekeningcoëfficiënt (PRB)	De PRB bedraagt 0,000003	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

### Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	28,20% van de woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De combinatie van overgang naar GO, de conversie en het terugzetten van de secundaire kenmerken naar gemiddeld, maken dat de afwijking in de marktontwikkeling verklaarbaar is	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	25,34% van de woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De combinatie van overgang naar GO, de conversie en het terugzetten van de secundaire kenmerken naar gemiddeld, maken dat de afwijking in de marktontwikkeling verklaarbaar is	
Woningen die gelijk blijven in waarde	0,06% van de woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

### Juistheid onderlinge waardeverhoudingen woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Verskil in marktontwikkeling tussen verkochte woningen en niet-verkochte woningen (algemeen)	De gemiddelde waardeontwikkeling is 20,47%. De verkochte woningen stijgen met 19,20% iets minder dan alle woningen. Dit vinden wij niet logisch.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Tribuut heeft het idee dat vorige ronde wellicht alleen de te koop staande woningen in waarde gecorrigeerd zijn en niet gekeken is naar een domino-effect. Dit komt deels doordat er veel sprake is van individuele bouw.	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Vershil in waardering tussen verkochte en niet-verkochte identieke woningen	Na analyse van de marktontwikkeling van de verkochte en de niet-verkochte woningen volgens de standaard voor ratio studies komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen niet aannemelijk zijn. Op basis van de gemiddelde vierkante meter prijzen lijken de onderlinge verhoudingen meer aannemelijk te zijn (m.u.v. beperkt aantal gestapelde bouw)	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Tribuut heeft het idee dat vorige ronde wellicht alleen de te koop staande woningen in waarde gecorrigeerd zijn en niet gekeken is naar een domino-effect. Dit komt deels doordat er veel sprake is van individuele bouw.	
Vershil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter prijzen van huurwoningen en particuliere woningen komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen bij rij- en hoekwoningen en flats aannemelijk zijn. Bij de 2-onder-1-kapwoningen zijn de verschillen wat groter. Hoe is rekening gehouden met de secundaire kenmerken?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	De hoogte van de correctie is ca. 2 jaar geleden opnieuw beoordeeld voor Tribuut en ook de gemeente Brummen heeft dit ca. 2 jaar geleden opnieuw beoordeeld. Tribuut kijkt de 2-onder-1-kapwoningen nog extra na, maar wellicht heeft het te maken met een wijk met veel huurwoningen of een 2 <sup>e</sup> correctie op een ander secundair kenmerk.	

### Juistheid modelmatige waardebeoordeling woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in 0,8% niet tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de vierkante meter prijzen hebben we geconstateerd dat er bij 244 woningen geen sprake is van afnemend grensnut. Dit vinden we niet aannemelijk.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	
Onbekende WOZ-deelobjecten	Na analyse van de WOZ-deelobjecten hebben we geconstateerd dat er 231 WOZ-deelobjecten bij ons niet bekend zijn. Dit vinden we acceptabel, omdat het een verfijning is van de huidige WOZ-deelobjecten (o.a. weiland, balkon, terras en gastenverblijf). Voor erfdiensbaarheid is een standaardcode: 8770.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de waardering van de garages en bergingen te beoordelen. Ca. 40% van de garages heeft een waarde van € 400,- / m2 en ruim 40% van de bergingen heeft een waarde van € 250,- / m2. Is er vervolgens rekening gehouden met de grootte? Hoe zijn de dakkapellen gewaardeerd?	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De waarde van een dakkapel is gerelateerd aan de waarde van het hoofdgebouw. Voor aanbouw woonruimte en serres is dit ook gedaan	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben wel geconstateerd dat bij mogelijk 48	Aandachtspunt



Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk 60 woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. De uitkomsten bij beide controles vinden we acceptabel.	
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles	

### Oordeel kwaliteit selectie van de onderbouwende verkopen op het taxatieverslag

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit onderbouwingen taxatieverslag	85% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger, maar 12% van de woningen heeft nog geen onderbouwing. In totaal zijn er 16 bruikbare transacties niet gebruikt en 43 bruikbare transacties niet op het eigen taxatieverslag als onderbouwing.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut neemt dit mee in de laatste controles. De garageboxen zijn inmiddels onderbouwd met transacties uit Brummen zelf.	
Aantal onbekende onderbouwingen	Na analyse van de onderbouwingen hebben we geconstateerd dat alle onderbouwingen bij ons bekend zijn. Dit vinden we acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

### Aansluiting van taxaties op marktniveau courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op vraagprijzen in periode I t/m IV. In die periode zijn er echter maar 4 vraagprijzen huur en 1 vraagprijs koop geregistreerd. De aansluiting van deze vraagprijzen op de taxaties is erg wisselend.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare verkoopcijfers in periode I t/m III. In die periode zijn er echter maar 4 transacties gerealiseerd, waarvan er een mogelijk inclusief BTW. Daarnaast zijn er 36 (!) transacties nog niet geanalyseerd (bb 99).	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	
Ratio A	0,79	
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Er zijn geen bruikbare huurcijfers in periode I t/m III geregistreerd.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	
Ratio A	Niet te bepalen om er geen bruikbare huurcijfers in periode I t/m III zijn geregistreerd.	
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	

### Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde marktontwikkeling van alle courante niet-woningen bedraagt: 0,84%. 1,82% van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en 3,24% van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij zeer gering. Hoe heeft u de marktontwikkeling bepaald?	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Voor de marktontwikkeling in Brummen is aangesloten bij de marktontwikkeling in Voorst, een vergelijkbare gemeente in het werkgebied van Tribuut.	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	37,85% van alle objecten blijft in waarde gelijk. Bij opslag / distributie is dit 46,21% en bij winkels is dit zelfs 51,94%. Dit vinden wij vrij veel. Hoe heeft u de marktontwikkeling bepaald?	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Reactie gemeente	Voor de marktontwikkeling in Brummen is aangesloten bij de marktontwikkeling in Voorst, een vergelijkbare gemeente in het werkgebied van Tribuut.	

### Juistheid onderlinge waardeverhoudingen courante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	De opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor zijn niet duidelijk. Wordt er gebruik gemaakt van ligging en zo ja, hoe?	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Reactie gemeente	Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	de waardering van de CNW's goed op te pakken. Ligging is nu veelal gemiddeld ("5" bij winkels, "3" bij overige CNW's).	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m <sup>2</sup> -prijzen	De opbouw en spreiding van de gehanteerde m <sup>2</sup> -prijzen is over het algemeen netjes. Hoe is gebruik gemaakt van de secundaire kenmerken?	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Reactie gemeente	De objectkenmerken zijn niet gecontroleerd tijdens het onderzoek. Tribuut pakt dit als project op in 2023, om het model in te richten en de waardering van de CNW's goed op te pakken.	

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de gehanteerde soortobjectcodes en de archetypes	0,93% (10) gehanteerde archetypes zijn niet consistent ten opzichte van de soortobjectcode. Dit vinden wij acceptabel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	De archetypen zijn bij de inrichting van het taxatiemodel gecontroleerd	
De bepaling van de resterende levensduur en de restwaarde	Voor de bepaling van de resterende levensduur en de restwaarde is deze herwaardering aangesloten bij de bestaande kengetallen, zoals die bij de gemeente geregistreerd waren	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Reactie gemeente	Voor de bepaling van de resterende levensduur en de restwaarde is deze herwaardering aangesloten bij de bestaande kengetallen, zoals die bij de gemeente geregistreerd waren	
De juistheid van de correctie voor functionele veroudering	Bij 19,23% van de objecten zien wij een functionele correctie die hoger is dan 20%. Dit vinden wij veel.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Reactie gemeente	Tribuut gaat een plan van aanpak	

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
	maken, om het incourant op te gaan pakken.	
Objecten zonder grond	We hebben geconstateerd dat er bij 7 objecten geen grond is gewaardeerd. We hebben een analyse uitgevoerd naar het type objecten. We vinden het niet mee waarderen van grond in deze gevallen niet aannemelijk.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt voor 2023
Reactie gemeente	Tribuut gaat een plan van aanpak maken, om het incourant op te gaan pakken.	

### Consistentie ten opzichte van de vorige herwaardering incourante niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde marktontwikkeling van alle incourante niet-woningen bedraagt: 25,02%. 60,77% van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling en 13,85% van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Reactie gemeente	Tribuut heeft gebruik gemaakt van bestaande gegevens. Bij vreemde uitzonderingen zijn de kenmerken wel gewijzigd. Daarnaast heeft Tribuut geconstateerd dat de gehanteerde grondprijzen aan de voorzichtige kant lijken.	
Het aantal incourante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	6,15% van de objecten blijft in waarde gelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	