



Onderzoek kwaliteit taxaties wpd 2024

Presentatoren



Maartje Hooijmans

Inspecteur



Roland Veldman

Inspecteur



Inhoud webinar

- Selectie gemeenten
- Proces vóór het onderzoek kwaliteit taxaties
- Aanleveren XML-gegevens
- De voorbereiding van gemeente en Waarderingskamer
- Het onderzoek kwaliteit taxaties
- Proces ná het onderzoek kwaliteit taxaties

Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)

- In juli zijn in het Toezichtplan 2024-2025 onderzoeken aangekondigd
- OKT vindt plaats bij 80 gemeenten
- na afronding eigen controles (opgave in oktoberinventarisatie)
- als 90% van alle objecten gecontroleerd zijn én gefiatteerd

Wanneer onderzoek:

- iedere gemeente eens per 5 jaar
- wijziging waarderingsapplicatie
- wijziging personeel
- bevindingen vorig belastingjaar (wvd 2023)
- discrepanties in de vragenlijst kwaliteit taxaties
- overige, o.b.v. risico inschatting Waarderingskamer



Het proces voorafgaand aan een onderzoek

1. Gemeente vult in oktobervragenlijst in wanneer controles gereed
2. Inspecteur neemt telefonisch contact op en plant afspraak
3. Afspraakbevestiging via mail
4. Gemeente levert XML-gegevensset uiterlijk één week voor het onderzoek
5. Gegevens worden gecontroleerd op technische verwerkbaarheid en volledigheid
6. Voorbereiding door inspecteur*
7. Stuf-viewer wordt gemaakt, wordt voorafgaand aan het onderzoek naar gemeente opgestuurd



Wat als er bij ons geen onderzoek is ingepland?

- **Alle andere gemeenten worden gemonitord via vragenlijst kwaliteit taxaties**
- **Geen bijzonderheden:**
 - Toestemming om te beschikken
- **Bij bijzonderheden:**
 - Aanlevering aanvullende gegevens of alsnog OKT
 - Indien mogelijk herstelacties (korte termijn);
 - Uiterst geval uitstel aanslagvervaardiging, eerst herstel waardebeoordeling en hernieuwde controle



Vorbereiding onderzoek

- Organisatie geeft in oktobervragenlijst aan wanneer **90%** van de herwaardering zelf is gecontroleerd en goedgekeurd
- Op basis van de opgegeven datum volgt afspraak voor OKT (door Waarderingskamer)
- Wees realistisch met datum!
- Goed bestand – beter onderzoek – beter resultaat!



Eigen controles

- Woningen en niet-woningen
- 90% van de objecten getaxeerd en gecontroleerd
- Gebruik aanwezige controle query's in uw applicaties
- Voer controles al periodiek uit, niet alles aan het einde
- Beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties
- Eigen onderzoek objectkenmerken



Aanleveren gegevens op basis van XML

- Bestandsaanlevering: XML-berichten!
- Lever op tijd! (**één week voor onderzoeksdag**)
- Stem af met applicatiebeheer of leverancier
- Test de aanmaak van de bestanden vooraf
- Bij vragen contact opnemen met Waarderingskamer
- Zie afspraakbevestiging
- Dataspecialisten Waarderingskamer: Edwin Vos en Leo Meijer

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<WOZ:socLv02 xmlns:WOZ="http://www.waarderingskamer.nl/StUF,
  <WOZ:stuurgegevens>
    <StUF:berichtcode>Lv02</StUF:berichtcode>
    <StUF:zender>
      <StUF:organisatie>000000018035770596
      <StUF:applicatie>xxx</StUF:applicat
      <StUF:administratie>Query voor Waard
      <StUF:gebruiker>Onderzoek kwaliteit
    </StUF:zender>
    <StUF:ontvanger>
      <StUF:organisatie>gemeente x</StUF:
      <StUF:applicatie>xxx</StUF:applicat
      <StUF:administratie>WOZ</StUF:admin
      <StUF:gebruiker>xxx</StUF:gebruiker:
    </StUF:ontvanger>
    <StUF:referentienummer>xxx</StUF:referentier
    <StUF:tijdstipBericht>202200000000</StUF:ti
    <StUF:entiteittype>SOC</StUF:entiteittype>
  </WOZ:stuurgegevens>
  <WOZ:parameters>
    <StUF:sortering>1</StUF:sortering>
    <StUF:indicatorVervolgVraag>false</StUF:ind
    <StUF:indicatorAfnemerIndicatie>false</StUF:
  </WOZ:parameters>
  <WOZ:scope>
    <WOZ:object StUF:entiteittype="SOC">
      <WOZ:soortObjectCode xsi:nil="true",
      <WOZ:omschrijvingSoortObject xsi:nil
      <WOZ:omschrijvingSoortObjectVerkort
      <WOZ:ingangsdatumObject xsi:nil="tru
      <WOZ:einddatumObject xsi:nil="true",
    </WOZ:object>
  </WOZ:scope>
</WOZ:socLv02>
```



Aansluiting verkoopcijfers		
Analyse verkoopcijfers	<PERCENTAGE> verkoopcijfers nog niet geanalyseerd, <PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij <PERCENTAGE>% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven marktniveau ligt.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio's	Geen bijzonderheden / bijzonderheden benoemen	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio out of sample	Periode IV.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's <0,97	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's >1,03	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
COD	De COD bedraagt	!Vraagpunt / Geen vraagpunt

PRB
Oud-nieuw
<5% gemiddelde marktontwikkeling
>5% gemiddelde marktontwikkeling
Marktontwikkeling = 0

Vorbereidingsdocument

Vorbereiding inspecteur*

Automatisch opslaan Voorbereidingsdocument_Analyse_bestand_wpd_2024_bla... • Opgeslagen in deze pc Zoeken

Bestand Start Invoegen Tekenen Pagina-indeling Formules Gegevens Controleren Beeld Automatiseren Help Acrobat Opmerkingen Delen

Klombord Lettertype Uitlijning Getal Stijlen Cellen Bewerken Vertrouwelijkheid Invoegtoepassingen Adobe Acrobat

A	B	C	D	E	F
GEMEENTE:	Bevindingen	Interne richtlijn	Oordeel bestandsanalyse (wel of geen vraagpunt)	Reactie gemeente	A:
1	Woningen				
2	Primaire kenmerken	Uit een vergelijking tussen ???? woningen waarvan vraagprijsgegevens bekend zijn vanaf 2018 en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat bij ... % van de woningen de gebruikoppervlakte afwijkt. Bij de bouwjaren was er in ... ???? sprake van verschillen.	Moet een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid	Heeft u een onderzoek uitgevoerd dat dit percentage bevestigt dan wel tegenspreekt?	
3	Dashboard kwaliteit	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 30%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
4	Dashboard onderhoud	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 20%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
5	Dashboard voorzieningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 10% en maximaal 40%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
6	Dashboard doelmatigheid	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (maximaal 10%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
7	Dashboard uitstraling	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (maximaal 10%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
8	Dashboard ligging	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 10% en maximaal 40%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
9	Mogelijk gedateerde woningen	Er is sprake van een voorzichtige / logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Minimaal 35% is ondergemiddeld	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	He
10	Differentiatie secundaire kenmerken bij particuliere woningen	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld.	Logische differentiatie (te verwachten minimaal 5% en maximaal 30%)	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
11	Vraagprijzen risicogericht (onder- en bovengemiddelde woningen)	Bij de door ons gemaakte selectie van te koop staande boven- en ondergemiddelde woningen is er <te regelmatig/weinig> sprake van verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie.	Minimaal 2/3 van de slechte en goede panden moeten zijn geregistreerd	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	W: W:
12	Secundaire kenmerken bij oude verkopen	Bij ???% van de woningen die in 2020 of 2021 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld en bij 77% op bovengemiddeld. <Dit vinden wij 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)?>	Verkochte woningen worden doorgaans opgeknapt na aankoop	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	Hc bo
13	Aansluiting vraagprijzen	aantal			
14	Aantal ontbrekende vraagprijzen	aantal vraagprijzen ontbreken. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Meer dan 15% ontbrekende vraagprijzen is veel	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
15	Analyse vraagprijzen	De vraagprijzen zijn wel / niet geanalyseerd		I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
16	Verschil intiele vraagprijs en uiteindelijke transactie	Na onze analyse blijkt dat het verschil tussen de vraagprijs bij de eerste aanbieding en de uiteindelijke transactie <-> bedraagt, o.b.v. <-> transacties. Dit betekent dat er gemiddeld bij <-> transacties <-> onder de vraagprijs is geboden en gemiddeld bij <-> transacties <-> boven de vraagprijs is geboden.			
17	Geïndexeerde ratio's <0,9Vp	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% of meer lager dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 20% roept vragen op.	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
18	Geïndexeerde ratio's >1,1Vp	Bij % van de te koop staande woningen is de WOZ-waarde 10% hoger dan de geïndexeerde vraagprijs. Dit vinden wij aanmerkelijk/niet aanmerkelijk.	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden. Meer dan 10% roept vragen op.	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	
19	Aansluiting verkoopcijfers				
20	Analyse verkoopcijfers	<PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers is nog niet geanalyseerd, <PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij <PERCENTAGE>% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven markt niveau	Afwijkingen moeten verklaard kunnen worden PERCENTAGES NOG BEPALEN. Niet bruikbaar = 64, boven markt niveau = 00 - 57 of 00 - 58	I/Vraagpunt / Geen vraagpunt	

Vorbereidingen Legenda afkortingen Blad3 +

Gereed Toegankelijkheid: alles in orde 70%



Vorbereiding inspecteur*

1. Aan de hand van een voorbereidingsdocument (uniformiteit)
2. Selectie boven- en ondergemiddelde woningen van iWOZ
3. 40 controles woningen (objectkenmerken, aansluiting marktniveau, aansluiting oude waarde, juistheid onderlinge waardeverhoudingen)
4. 32 controles niet-woningen ((objectkenmerken, aansluiting marktniveau, aansluiting oude waarde, juistheid onderlinge waardeverhoudingen). Het aantal controles wordt nog uitgebreid



Vorbereiding Waarderingskamer

- Na ontvangst van de gegevens wordt er een “StUF-viewer” gemaakt door Leo Meijer en Edwin Vos.
- De inspecteurs gebruiken de viewer ter voorbereiding op het onderzoek. Het voorbereidingsdocument bestaat uit in totaal 72 controles.
 - Selectie boven en ondergemiddelde woningen uit iWOZ. Verschillen worden nagemeten met 3D-tool
 - Selectie verhuurde courante niet-woningen uit Vastgoeddata
 - 40 controles op woningen
 - 32 controles op niet-woningen
 - Onderzoek is meer dan wat er besproken wordt
- Gemeente ontvangt de viewer voorafgaand aan het onderzoek.



Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)

- Bestandsbeoordeling en niet op zoek naar fouten
- Kenmerken moeten juist zijn om te komen tot een goede modelmatige waardebepaling (luke woningen bovengemiddeld, eenvoudige woningen ondergemiddeld)
- Secundaire kenmerken, moeten goede weergave zijn van straatwerkelijkheid
- Belangrijk: gelijke gevallen, gelijke registratie én waarde
- Ratio hoeft geen 1 te zijn
- Comply or explain
- Aantal handmatige aanpassingen modelwaarde



Controles objectkenmerken

- Beoordelingsprotocol objectkenmerken
 - Zorg voor een praktische invulling van eigen onderzoek
 - Gebruik PMA als vertrekpunt, vraagprijzen kunnen goede aselechte steekproef zijn
1. verzamelen van vraagprijzen
 2. verwerken van informatie in objectkenmerken
 3. analyse van de verwerking, óók als er geen mutaties zijn in de objectkenmerken



Controles bij woningen

- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken:
 - o.b.v. eigen (recent) onderzoek gemeente
 - geen (recent) onderzoek, dan o.b.v. deelwaarnemingen door Waarderingskamer m.b.v. iWOZ
- Aansluiting taxatie op marktniveau
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2023
- Juistheid onderlinge waardeverhoudingen
- Taxatieverslag en onderbouwingen



Controles bij woningen

Aansluiting taxatie op marktniveau:

- ratio's tussen 0,97 en 1,04 voor periode I-III, ratio out of sample (periode IV),

Juistheid onderlinge waardeverhoudingen:

- **Gelijke kenmerken leiden tot gelijke waarde**
- **Vergelijking van gemiddelde waardeveranderingen:**
als wanneer verkochte en niet-verkochte objecten binnen een gespecificeerde groep op dezelfde manier zijn getaxeerd, zouden hun taxatiewaarden dezelfde percentuele jaarlijkse verandering moeten tonen
- **Vergelijking van gemiddelde eenheidswaarden:**
wanneer verkochte en niet verkochte objecten gelijk getaxeerd zijn, dan zouden de gemiddelde waarden per eenheid (bijvoorbeeld oppervlakte per vierkante meter) gelijk moeten zijn



Controles bij niet-woningen

- Aansluiting taxaties CNW's ((huur en koop)
- Aansluiting agrarisch op marktniveau (koop)
- Aansluiting op taxatiewijzers en **stichtingskosten** voor agrarisch en incourant vastgoed
- Juistheid en volledigheid primaire en secundaire kenmerken
- Aansluiting taxatie op waardepeildatum 2023
- Functionele correcties en bepaling restwaarde en resterende levensduur bij incourant vastgoed

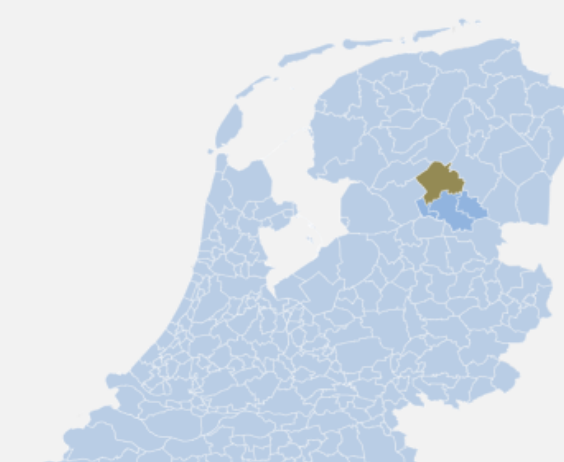


Stufviewer van de gemeente

Waardepeildatum 20240101

Gegevens gemeente	
Samenwerkingsverband	
Corop gebied	
Systeem WOZ administratie	
Taxatiepakket Woningen	
Taxatiepakket NietWoningen	
Vragenlijst ingevuld	Ja
Geplande datum beschikken Woningen	2024-02-22
Geplande datum beschikken NietWoningen	2024-02-22

Gegevens xml-bericht				
XML bericht geleverd door				
Datum xml bericht				
XML bericht komt uit				
Wordt er afgerond/afgekeapt?				
Status Taxaties in xml				
	Woning	%	NietWoning	%
Object vervallen	32	0,3%	-	0,0%
10 te taxeren	309	3,2%	30	1,9%
22 gecontroleerd/geaccepteerd	1	0,0%	-	0,0%
30 gefiateerd	9.241	96,4%	1.527	98,1%



Vragenlijst KT vullen van Q (Indien aanwezig)

Vergelijken Vragenlijst KT met geleverde XML	
WozObjecten	Vragenlijst
Woningen	
Niet-Woningen	
-Courant	
-Incourant	
-Agrarisch	
-Ongebouwd	
WaardeOntwikkeling Woningen	6,6%
WaardeOntwikkeling NietWoningen	

Scherm Klein Scherm Groot **NAAR Vragenlijst**



Stuf-viewer

WPD 20210101		gemeente 0213		Contactpersoon	R25 laatste 5 jaar	6152	Obj met Neg
Datum IWOZbestand 20221002		Datum gemeentebestand 20220901		Pakket	laatste jaar	2643	Onderdelen 54
Objectsoort		Totaal		9.996			
1111	vrystnd -woning	1.432					
1112	vrystnd semi-bungalow	177					
1113	vrystnd bungalow	59					
1114	vrystnd villa/landhuis	113					
1115	vrystnd woonboerderij	341					
1121	2 onder 1 kap -woning	2.006					
1124	2 onder 1 kap villa/landhuis	2					
1125	2 onder 1 kap woonboerderij	98					
1126	2 onder 1 kap herenhuis	2					
1131	rij -woning	1.965					
1134	rij villa/landhuis	2					
1141	hoek -woning	1.408					
1144	hoek villa/landhuis	2					
1146	Hoek herenhuis	1					
1171	geschkld -woning	107					
1173	Geschakelde bungalow	10					
1174	Geschakelde villa/landhuis	1					
1175	geschkld woonboerderij	13					
1181	flat -woning	80					
1182	maisonnette	1					
1183	appartement	407					
1187	beneden -woning	75					
1188	boven -woning	183					
1191	wnwgn/boot	4					
1211	vrystnd recr -woning	347					
1321	2 onder 1 kap senioren/aanln -wor	14					
1331	rij senioren/aanln -woning	305					
1341	hoek senioren/aanln -woning	182					
1371	Geschakelde seniorenwoning	1					
1383	senioren/aanln appartement	55					
1511	vrystnd bedrijfs -woning	49					
1514	vrystnd bedrijfs villa/landhuis	2					
1515	vrystnd bedrijfs woonboerderij	4					
1521	2 onder 1 kap bedrijfs -woning	14					
1525	2 onder 1 kap bedrijfs woonboerde	7					

Algemeen	
Aantal WOZ-objekten (excl. gc='80')	11.100
- aantal daarvan woningen (12.20 = '10', '11', '12')	9.996
Aantal marktgegevens in xmlbericht (Marktinfo=T en Trans=K):	7.581
Periode marktgegevens in xmlbericht:van	19990105
- tot en met	20220630
- aantal daarvan binnen 1 jaar voor of na waardepeildatum	997
- aantal daarvan aangemerkt als bruikbaar (65.05 = '00')	648
- aantal daarvan nog niet gescreend (65.05 = '99')	47
- aantal daarvan niet bruikbaar (65.05 > '00', '99')	302
Aantal marktgegevens gebruikt op taxatieverslagen:	554
- vanvan	20160111
- tot en met	20220816
- aantal daarvan met ratio >1,1 of <0,9	172
- aantal keren dat deze gebruikt zijn als onderbouwing	321
- percentage van het totale aantal onderbouwingen	40%
Aantal woningen zonder een marktgegeven op taxatieverslag:	75
Aantal woningen met 1 marktgegeven op taxatieverslag:	1
Aantal woningen met 2 marktgegevens op taxatieverslag:	30
Aantal woningen met 3 marktgegevens op taxatieverslag:	9.941
- Totaal	10.047
Woningen met een Gebruikscod > 12 en < 50:	-

Bouwjaar Woningen		Factor		Tot 9.996		
Tot	9.534	K/L	O	U	D	V
B voor 1906 excl 190	302		477	477	477	477
C 1906 t/m 1930	616	1	20	20	13	26
D 1931 t/m 1944	357	2	570	485	162	177
E 1945 t/m 1959	752	3	8.398	8.762	9.251	9.303
F 1960 t/m 1970	1.806	4	526	247	89	11
G 1971 t/m 1980	1.539	5	5	5	4	2
GEEN 1100	29	6				
H 1981 t/m 1990	1.267	7				
I 1991 t/m 2000	1.274	8				
J 2001 t/m 2010	596	9				
K 2011 t/m 2012	171					

Transacties (geïndexeerd)		Betreft alleen Halfjaar I II III				
Tot	705	aantal	max	R<0,97	R>1,03	R=1
00 - Bruikbaar	503	2.734	151	94	114	T
62 - Meer WOZ-objekten	77		77			T
64 - Niet reële transactie	10			10		T
65 - Grondtransactie	115		24	90		T

Vraagprijzen (geïndexeerd)		Betreft alleen Halfjaar I II III			
Tot	14	aantal	R<0,9	R>1,1	R=1
00 - Bruikbaar	13	0,000	6	1	6
62 - Meer WOZ-objekten	1		1		

Top 10 onderbouwingen		Scores	
WOZ-nummer	Aantal	Wijken	Wijken
021300003724	505	aantal	Perc
021300003965	505	0	77
021300004281	505	1	0
021300014193	463	2	0
021300014194	457	3	1
021300001025	377	4	1
021300001027	363	5	2
021300002526	360	6	55
021300010314	344	7	82
021300002797	334	8	123
021300002401	331	9	1.001
LEEG	75	10	1.341
		11	2.250
		12	5.114

Bruikbare Transacties	
Niet gebruikt	127
Niet als onderbouwing bij zichzelf	207

Afwijking onderbouwing Meth. O	
categorie	aantal perc
<= 20%	4.941 49,18
> 20%	5.106 50,82
> 36%	2.168 21,58
> 52%	1.135 11,3

Woningen

Detail Analyse Woningen

DASHBOARD Objectkenmerken

DASHBOARD Waarderen

Ratio Studies

WozDeelobjecten

NAAR NietWoningen

is doorklikken

Scherm Klein

Scherm Groot



De kwaliteit van de objectkenmerken

DASHBOARD OBJECTKENMERKEN				
Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten				
Woningen = soortObjectcode < 2000 + 5100				
Algemeen				
Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80'):	11.100			
Aantal Controles laatste jaar	2.643	23,81%		
Aantal Controles 5 Laatste jaar	6.152	55,42%		
Secundaire kenmerken				
	Gemeente	Viewer		
Aantal Woningen geblokkeerd (code <> 00)	0	0,00%	9.996	
Aantal Woningen	10.024		9.996	
Aantal Woningen zonder woonwagens/garageboxen	9.530	11.061	9.530	
Kwaliteit gevuld en Kwaliteit leeg	9.516		14	
KENGETALLEN				
	soortobjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800 Zonder WoningBouw	BASIS	FILTER	
Differentiatie Kwaliteit van gemiddeld_3	7,42%	6.469	480	
Differentiatie Onderhoud van gemiddeld_3	7,93%	6.469	513	
Differentiatie Uitstraling van gemiddeld_3	3,83%	6.469	248	
Differentiatie Doelmatigheid van gemiddeld_3	2,13%	6.469	138	
Differentiatie Voorzieningen van gemiddeld_3	11,44%	6.469	740	
Differentiatie Ligging van gemiddeld_3	17,27%	6.469	1.117	
Langwonenden (70-80jaar) KOUDV Ondergemiddeld	15,08%	869	131	
Afwijkende KOUDV woningen	16,96%	6.469	1.097	
Grond code 2030 met afwijkende KOUDV	0,31%	8.374	26	
Kengetallen n.a.v. woningtypen				
	%	BASIS	FILTER	
Eengezinswoningen Grondoppervlakte <> Toegekende oppervlakte	0,64%	8.722	56	
Eengezinswoningen: aanbouwen (1200)	21,07%	8.722	1.838	
1 gezinswoningen met alleen 1100	3,69%	8.697	321	
Meergezinswoningen: tuin bij meergezinswoning (2010)	2,23%	808	18	
Meergezinswoningen: dakterras/balkon/loggia (1340)	23,14%	808	187	
Meergezinswoningen: liggingswaarde 2020	45,55%	808	368	
Meergezinswoningen met alleen code 1100	13,24%	808	107	
Onbekende Deelobjectcode (vanuit de Uniforme lijst v1,18)	0,22%	44.434	96	
Conversie van Inhoud naar Oppervlakte				
	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
Conversie Inhoud naar oppervlakte < 2,8 of > 3,6	23,2%	9.530	2.211	
Woningen zonder woningbouwver.				
Analyse verschil in KOUDV				
	Totaal	Perc	Aantal	Niet verkocht
				Perc
				Aantal
Homogene Bouw	3.116		221	2.895
Afwijkingen zonder KOUDV	81	3,6%	8	2,5%
Afwijkingen met KOUDV = 3	75	3,6%	8	2,3%
Afwijkingen KOUDV <> 3	6	0,0%	0	0,2%
Gemiddelde score				
Gemiddelde score Kwaliteit/luxe	0,47%		3,005	2,991
Gemiddelde score Onderhoud	4,81%		3,136	2,992
Gemiddelde score Voorzieningen	4,70%		3,118	2,978
Gemiddelde score Doelmatigheid	0,27%		3,000	2,992
Kwaliteit/Luxe geen 3				
	6,5	16,3%	36	2,5%
Onderhoud geen 3	8,9	27,6%	61	3,1%
Voorzieningen geen 3	6,9	39,8%	88	5,8%
Doelmatigheid geen 3	-	0,0%	0	0,9%
Verkopen en KOUDV				
	%	BASIS	FILTER	
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV < GEM	6,70%	612	41	
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV > GEM	13,07%	612	80	
Verschillen met IWOZ				
	%	BASIS	FILTER	
Vraagprijs	46,77%	1.300	608	
Bouwjaar	8,92%	1.300	116	
Inhoud	49,77%	1.300	647	
Oppervlakte	5,15%	1.300	67	
Woonoppervlakte	24,54%	1.300	319	
Secundaire kenmerken	0,00%	0	0	

Open DASHBOARD
Waarderen

Detail Analyse
Woningen

Open Onderdelen

Terug naar
HOOFDSCHERM



De aansluiting van taxaties op het marktniveau voor woningen en niet-woningen



Beoordelingsprotocol... x + Maken

Converteren Elektronisch ondertekenen Tekst of gereedschappen zoek...

Controle ratio's voor hele gemeente ja nee n

Aansluiting op gemiddeld marktniveau

Ratio A =

$$Ratio A = \frac{\sum \text{nieuwe waarden verkochte woningen}}{\sum \text{transactieprijsen verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right) \dots \dots \dots$$

Ratio B =

$$Ratio B = \frac{\sum \text{nieuwe waarden/transactieprijs}}{\text{Aantal verkochte woningen}} \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{die verkocht zijn} \\ \text{tussen 1/1 / 2023} \\ \text{en 1/7 / 2024} \end{array} \right) \dots \dots \dots$$

Ligt ratio A tussen 0,97 en 1,04?

Ligt ratio B tussen 0,97 en 1,04?

Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A?

Conclusie

Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?

Vervolgcontroles

Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?

ordelingsprotocol taxatie... ☆ Beoordelingsprotocol... x + Maken

Converteren Elektronisch ondertekenen Tekst of gereedschappen zoek...

Controle getaxeerde waarden aan de hand van verkopen ja nee n

Rapportage onderzochte courante niet-woningen

Voor de volgende objecten met een verschil tussen de verkoopprijs en de getaxeerde waarde van meer dan 5% is onderzocht of er een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer):
 Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)

De onderzochte objecten kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht verkopen.

Conclusie

Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op de gerealiseerde verkoopprijzen? (eventueel met toelichting)

Te treffen maatregelen

Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op verkoopprijzen te verbeteren?

Vervolgcontroles

Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?

Controle getaxeerde huurwaarden aan de hand van opgevraagde huurgegevens ja nee n

Beschikbaarheid huurgegevens

Aantal opgevraagde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:

Aantal opgevraagde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2023 en 1 juli 2024:



Controles van de aansluiting van taxaties (van woningen) op marktniveau

Aansluiting verkoopcijfers		
Analyse verkoopcijfers	<PERCENTAGE> verkoopcijfers nog niet geanalyseerd, <PERCENTAGE>% van de verkoopcijfers zijn als niet bruikbaar beoordeeld en bij <PERCENTAGE>% is beoordeeld dat het verkoopcijfer boven marktniveau ligt.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio's	Geen bijzonderheden / bijzonderheden benoemen	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Ratio out of sample	Periode IV.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's <0,97	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 0,97 of lager. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Geïndexeerde ratio's >1,03	% van de verkochte woningen heeft een ratio van 1,03 of hoger. Dit vinden wij aannemelijk / veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
COD	De COD bedraagt	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
PRB	De PRB bedraagt	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Oud-nieuw	De gemiddelde marktontwikkeling is: %	
<5% gemiddelde marktontwikkeling	% van de woningen stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	Nog geen oordeel
>5% gemiddelde marktontwikkeling	% van de woningen stijgt harder (meer dan 5% meer) dan de gemiddelde marktontwikkeling. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	Nog geen oordeel
Marktontwikkeling = 0	% van de woningen blijft in waarde gelijk. Dit vinden wij aannemelijk/veel.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Controles van de onderlinge waardeverhoudingen bij taxaties van woningen

Consistentie, MWB en onderbouwing		
Verskil in waardeontwikkeling	De gemiddelde waardeontwikkeling is %. De verkochte woningen stijgen met % iets meer dan alle woningen. Dit vinden wij aannemelijk / niet logisch.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Verskil 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 én de gemiddelde vierkante meter prijzen komen we tot de conclusie dat de onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Verskil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen	Na analyse van de gemiddelde vierkante meter prijzen van huurwoningen en particuliere woningen (bij gestapelde bouw) komen we tot de conclusie dat onderlinge verhoudingen aannemelijk zijn / niet aannemelijk zijn.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Onderlinge waardeverhoudingen obv waardering onderdeel woning	Gelijke kenmerken leiden in ruim % tot gelijke waarden.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning	Na analyse van de vierkante meterprijzen hebben we geconstateerd dat er bij <AANTAL> woningen geen sprake is van afnemend grensnut. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Onbekende WDO	Na analyse van de WOZ-deelobjecten hebben we geconstateerd dat er <AANTAL> WOZ-deelobjecten bij ons niet bekend zijn. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Bijgebouwen	De bijgebouwen lijken nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben dit oordeel gebaseerd door de waardering van de dakkapellen, garages en bergingen te beoordelen. Eventuele bijzonderheden benoemen.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
Grond	De grond lijkt nagenoeg geheel op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd. We hebben wel geconstateerd dat bij mogelijk <> woningen er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is. Bij mogelijk <> woningen is er geen sprake van afnemend grensnut. De uitkomsten bij << beide controles of de eerste controle >> vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Inzicht in de waardering

WAARDERING				
Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten				
Ratio's etc.	soortobjectcode < 2000 en <> 1131/1231 en <> 1700/1800 Zonder WoningBouw	BASIS	FILTER	
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,9	4,93%	487	24	
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,1	9,86%	487	48	
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,97 (geïndexeerde verkoopprijs)	29,57%	487	144	
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,03 (geïndexeerde verkoopprijs)	17,86%	487	87	
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud	12,16%			
Waardeontwikkeling verkochte Woningen	14,88%			
Waarde woningen Nieuw en Oud = gelijk	0,59%	9.473	56	
Vraagprijzen + wozwaarde en vraagprijs > 0	93			
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio < 0,9	26,88%	93	25	
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio > 1,1	3,23%	93	3	
Vraagprijzen in gem. administratie reeds Historisch in IWOZ	93,62%	94	88	
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	26,42%	9.289	2.454	
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	31,98%	9.289	2.971	

Verhouding Totaal vraagprijzen en transactiepreisen				
Let op!! Transacties max < 1 jaar voor Wpd en Vraagprijzen max 2 jaar voor Wpd. Verschil Vraagprijzdatum en Transactiedatum max 1 jaar.				
	Verhouding	Transacties	Totale Vraagprijs	Totale Verkoopprijs
Alle transacties	-1,05%	468	176.203.250	178.072.209
Vraagprijs hoger dan Transactieprijs	3,61%	256	106.223.750	102.523.499
Vraagprijs lager dan Transactieprijs	-7,37%	212	69.979.500	75.548.710
Per soort Woning				
2^1-kap etc.	-2,93%	109	36.788.500	37.897.281
Eengezins etc.	-5,30%	122	28.657.000	30.259.383
Etages etc.	-5,41%	4	737.000	779.179
Flats etc.	-0,93%	19	6.552.000	6.613.500
Overige	-0,22%	7	923.000	925.000
Vrijstaand etc.	1,22%	129	78.453.500	77.505.600

Taxatiemethode (onderdeel 1100)	TOTAAL	Oppervlakt	Inhoud	Overig
Meergezinswoningen	808	808	0	0
Grondgebondenwoningen	8.697	8.685	3	9
Taxatiemethoden	Leeg	O	A	H S G I
Onderdelen	0	31.667	91	3 0 12.308 30

Algemeen				
	Perc.	Aantal	gem	
Aantal homogene bouw				5.866
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2)		F	F?	
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2)	2,1%	405	9	112
idem maar zonder negatieve waarde	2,0%	394	9	109
Correctiewaarden				
WDO met negatieve waarde	0,52%	52	-14.553	
WDO met correctiewaarde	0,53%	52	-13.393	
- negatieve correctiewaarde	100,00%	52	-14.553	
- positieve correctiewaarde	3,85%	2	23.451	

M2prijs 1 gezinwoningen				
	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
1 gezinwon m2prijs < 250	0,2%	8.722	15	
Meer gezinwon m2prijs < 750	0,0%	808	0	
M2prijs meergezinwoningen				
m2Prijs huurwoningen en particuliere woningen		459	287	2.636

Omgekeerd vergelijking Kuub/Meter en SEC				
	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
Gelijke Meterprijs andere Secundaire kenmerken	0,1%	9.518	11	
Aangeleverd vergeleken met berekend				
Verschil tussen geleverde en berekende Meterprijs	0,4%	9.518	36	

Afname Grensnut				
	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
Afname Grensnut onjuist Grond/Perceeloppervlakt	0,5%	9.530	46	
Afname Grensnut onjuist Woning meter	2,8%	9.518	269	

Overige kengetallen				
	Perc.	Aantal tot	Aantal fil	
Som van alle onderdelen is ongelijk eindwaarde	0,66%	9.530	63	
Grond (2030) met waarde 0	0,33%	8.374	28	
Onderdelen met Waarde 0	1,66%	34.655	576	
Woningen: extra grond (2120)	0,82%	9.518	78	
Onbekende Onderbouwing	Aantal X in Detail	0	0,64%	469

Dakkapel				Garage				Berging			
	Tot	3.811		Tot	3.896			Tot	6.866		
1	165	1781 - 1790	O	2.386	491 - 500	O		4.210	2991 - 3000	G	
2	164	2041 - 2050	O	296	661 - 670	O		999	491 - 500	O	
3	123	1761 - 1770	O	135	781 - 790	O		152	991 - 1000	G	
	452	Top3	12%	2.817	Top3	72%		5.361	Top3	78%	

Dashboard
Object-
kenmerken

Detail
Analyse

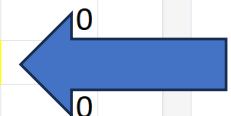
Onderdelen Ent
22

Terug naar
HOOFDSCHERM



De aansluiting van de taxaties op de vorige herwaardering

Bladweergave		Werkmapweergaven		Formulebalk		Weergeven		In-/uitzoomen		Venster		Macro's				
B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	
2	Selectieknoppen <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: yellow; padding: 5px; border: 1px solid black;">WozNrs naar Detail Woning</div> <div style="background-color: lightgray; padding: 5px; border: 1px solid black;">Zoeken in Google</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 5px; border: 1px solid black;">Filter naar Detail Woning</div> <div style="background-color: lightgray; padding: 5px; border: 1px solid black;">Google Maps</div> </div>				Naar andere bladen <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="background-color: lightblue; padding: 5px; border: 1px solid black;">DASHBOARD Waarderen</div> <div style="background-color: lightblue; padding: 5px; border: 1px solid black;">WozDeelObjecten</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: lightblue; padding: 5px; border: 1px solid black;">DASHBOARD Objectkenmerken</div> <div style="background-color: lightblue; padding: 5px; border: 1px solid black;">RatioStudies</div> </div>				FILTER OPHEFFEN							
3																
4	Controles	Sport_Controle	Toelichting	Reoördeling_Onderbo	WozObjectNumme	MapsADRES	WoonplaatsNaam	Straatnaam	Huisnummer	Toev_	PrijsPerEenheid	GetaxeerdeWaard	OudeWaarde	StijgingsPercentag	Stijgings_Percenta	Status_Taxatie
5					999920017200	Gemeent	Gemeente\	Straat	2		1668	991000	921000	7,6	0	
6					999920014329	Gemeent	Gemeente\	Straat	1		2067	599000	422000	41,94	0	
7					999920014330	Gemeent	Gemeente\	Straat	1 A		1927	401000	358000	12,01	0	
8					999920014331	Gemeent	Gemeente\	Straat	2		2010	474000	388000	22,16	0	



De onderlinge waardeverhoudingen tussen taxaties

Type	Taxatiemethodiek aantal *1		Aantal objecten in steekproef		Ratio *2 en *3			aantal	Gemiddelde grootte (in m2)		Waarde m2		Waarde stijging		Vraagprijzen	
	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSample		verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	OutOfSample	aantal
Eengezins etc.	33	2043	33	2043	1,005	1,005	1,12	4	109	109	€ 1.756	€ 2.023	7,6%	8,3%	0,00	0
2*1-kap etc.	72	4983	72	5036	0,971	0,999	0,97	7	125	126	€ 1.850	€ 1.958	9,5%	9,0%	0,00	2
Vrijstaand etc.	99	7041	101	7160	0,994	1,009	0,98	5	175	175	€ 1.677	€ 1.879	6,6%	8,6%	0,00	4
Flats etc.	2	212	2	212	0,979	0,982	0,00	0	113	91	€ 2.946	€ 2.984	-1,4%	5,5%	0,00	2
Etages etc.	3	145	3	145	1,005	1,008	0,00	0	96	114	€ 2.718	€ 2.259	4,4%	10,0%	0,00	1
Overige	9	289	9	325	0,960	0,965	0,00	0	76	80	€ 1.519	€ 1.221	14,3%	16,1%	0,00	0
Alle Objecten	218	14713	220	14921	0,987	1,003	1,011	16	141	144	€ 1.765	€ -	7,6%	8,7%	0,000	9

*1 Taxatiemethodiek "Overig" wordt niet getoond. Aantal Objecten in de steekproef kan hoger zijn.
 *2 Ratio A en B zijn gebaseerd op aantallen genoemd bij "Taxatiemethodiek". OutOfSample is gebaseerd op aantallen in periode IV (kolom M).
 *3 Filter op 00- Bruikbaar en 99-Nog niet gescreend + Soortobjectcode < 1500 (en niet 1188, 1191) + Transactieprijs > 40000 + Oude en Nieuwewaard gevuld

Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + Oppervlakte (zonder geblokkeerd))										
Type	Huur Particulier					Verkocht/Niet Verkocht (m2) zonder huur				
	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	% m2 Verkocht/Niet Verkocht
Eengezins etc.	406	1688,7	427	1885,9	89,5%	21	1712,0	54	1641,0	104,3%
2*1-kap etc.	150	1647,3	247	1944,9	84,7%	31	1882,1	69	1794,9	104,9%
Vrijstaand etc.	1	2526,3	3	2570,1	98,3%	1	1502,7	1	1767,9	85,0%
Flats etc.	24	2767,8	12	3195,5	86,6%	2	2946,2	15	2319,2	127,0%
Etages etc.	3	3242,4	4	2573,5	126,0%	1	3880,9	2	3880,9	100,0%
Overige	31	362,0	75	518,2	69,9%	6	1535,2	107	973,1	157,8%
Totaal	615	1662,8	768	1798,1	92,5%	62	1851,4	248	1455,2	127,2%

COD	
8,12%	

Kengetallen Verkooprijzen										
Gemiddelde verkooprijzen	€	421.151								
Modus verkooprijzen	€	400.000								
Mediaan verkooprijzen	€	365.000								
Spreidingsbreedte	€	1.180.000								
Variantie (€)	€	34.128.745.490								
Standaarddeviatie (€)	€	184.740								
Standaarddeviatie (tov gemid COV)	€	0,438654								
Dispersion		0,080942								
Coëfficiënt of Dispersion (COD)		0,081193								
PRB		-								
MedianeRatio		0,996899								

Berekeningen op basis van de cijfers van de gemeente												
b - Marktgegevens voor periode halfjaar I II III per bruikbaarheidscode (65.05)	Aantal	Ratio_A	Ratio_B	Aantal_z_Oude Waarde	b - Bruikbare transactiegegevens binnen periode, per half jaar	Aantal	Ratio_A	Ratio_B	b - Bruikbare per I-III per type woning	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
00 - Bruikbaar	224	0,986	1,003	0	I - 20220101 - 20220630	73	0,987	0,999	Eengezins etc.	34	1,004	1,005
62 - Meer WOZ-objecten	27	0,320	0,370	0	II - 20220630 - 20221231	77	0,994	1,019	2*1-kap etc.	72	0,971	1,000
64 - Niet reële transactie	54	1,163	2,946	0	III - 20230101 - 20230630	74	0,978	0,990	Vrijstaand etc.	104	0,992	1,008

- DASHBOARD Objectkenmerken
- DASHBOARD Waarderen
- Detail Analyse Woningen
- HOOFDSCHERM Woningen
- Ratio Grafieken
- TRIMMEN COD

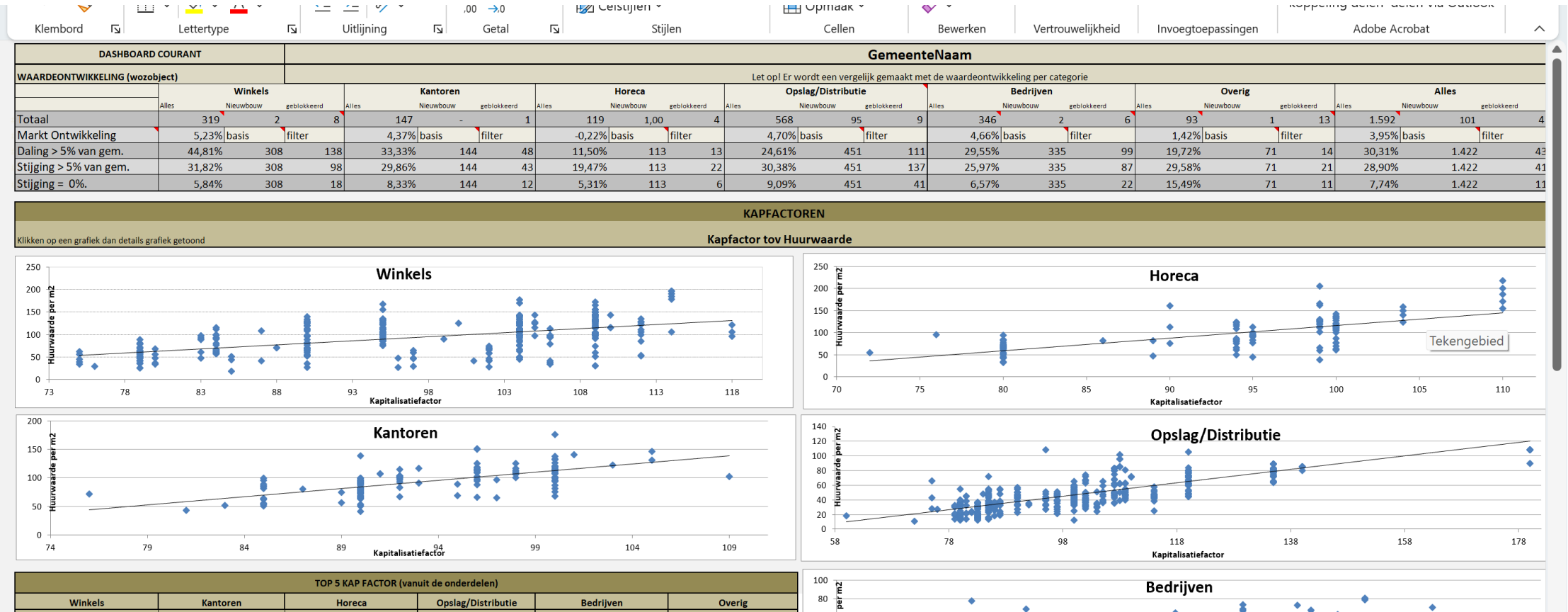


Controles van de aansluiting van taxaties (van CNW's) op marktniveau

	A	B	D
48	Courante niet-woningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
49	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd. Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
50	Differentiatie secundaire kenmerken bij HET PRIMAIRE wdo	Er is sprake van een logische differentiatie. / Slechts % wijkt af van gemiddeld. / Er is sprake van een brede differentiatie. Dit vinden we aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
51	Aansluiting vraagprijzen	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
52	Aansluiting op verkoopcijfers	Taxaties moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare verkoopcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
53	Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
54	Aantal ontbrekende huurcijfers	aantal huurcijfers ontbreken. Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
55	Aansluiting op huurcijfers	Gehanteerde huurcijfers moeten in voldoende mate aansluiten op bruikbare huurcijfers in periode I t/m III	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
56	Ratio A		!Vraagpunt / Geen vraagpunt
57	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle courante niet-woningen bedraagt: % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
58	waardeontwikkeling = 0	% van de objecten blijft in waarde gelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
	Opbouw en spreiding KF	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Logische opbouw en spreiding KF en HW



Incourant (voorbereidingsdocument)

	A	B	D
62	Incourante niet-woningen	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
63	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd. Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
64	Resterende levensduur	De resterende levensduur lijkt aannemelijk / roept vragen op	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
65	Leeftijd installaties	De leeftijd van de installaties lijkt aannemelijk / roept vragen op	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
66	Afwijkend bouwjaar installaties	Het aantal afwijkende bouwjaren van installaties vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
67	Functionele correctie	<PERCENTAGE> % (AANTAL) van de objecten heeft een onderdeel met een functionele correctie die hoger is dan 20%. Dit vinden wij aannemelijk / niet aannemelijk.	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
68	Functionele correctie bij jonge gebouwen	Het aantal functionele correcties bij jonge gebouwen vinden we aannemelijk / niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
69	Totale correctie	Handmatig controleren indien mogelijk. Is nog geen kengetal in de stufviewer	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
70	Versillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
71	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle incurante niet-woningen bedraagt: % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel
72	waardeontwikkeling = 0	% van de objecten blijft in waarde gelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt



Incourant

Klembord Lettertype Uitlijning Getal Stijlen Opmaak Cellen Bewerken Vertrouwelijkheid Invoegtoepassingen Adobe Acrobat

INCOURANT Soortobjcode begint met 23 of tussen 3300 en 4000

Kenmerken				Waardering				GemeenteNaam			
Algemeen	Niet geblokkeerd	Totaal	Geblokkeerd	Algemeen	Niet geblokkeerd	Basis	Filter				
Aantal objecten	405	420	15	Waarde Ontwikkeling	2,76%			Detail Analyse NietWoningen Incourant			
Aantal Controles Laatste jaar	195	46,4%		Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	5,10%	392	20	WOZDeelObjecten Incourant			
Aantal Controles 5 Laatste jaar	249	59,3%		Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	11,99%	392	47	DASHBOARD Agrarisch			
				Waardeontwikkeling = 0%	13,27%	392	52	DASHBOARD Courant			
ArcheType	Omschrijving	aantal	Waarde €	Grond		Onderdeelcode begint met 211 of 212	tot aantal	m2 prijs	aantal		
A0000300	Dummy archetype, stuksprijs op basis van oppervl	559	42.296.864	Grondwaarden laagste zonder € 0 per m2			485	1	6		
Z210T100	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 630kV	180	1.078.757	Grondwaarden hoogste			485	335	1		
A0000100	Dummy archetype, geen berekening	148	971.788	Grondwaarden meest voorkomend			485	50	64		
A0000700	Dummy archetype, stuksprijs op basis van aantal	78	746.731	Grondwaarden met waarde 0			9				
S1502702	Clubhuis (normaal)	76	5.601.925	Overige kengetallen							
Z220F130	Fundering voor HS mast met een gewicht tot 25.0k	61	56.206	% tov Obj.	Tot Aant. Objecten	Objecten gefilterd	Deelobjecten gefil.				
Z220HM10	Hoogspanningmast	61	161.405	Objecten waarbij berekende FC ongelijk aan XML	0,00%	405	0	DASHBOARD Agrarisch			
Z210T300	Trafo van 10/6 kV naar 380/220 V tot max. 2500k	59	1.013.666	Objecten met een onderdeel met een FC >20%	12,84%	405	52	DASHBOARD Courant			
S1201500	Sportvelden gras	41	1.802.598	Objecten jonger dan 5 jr met een FC	1,24%	405	5	Hoofdscherm NietWoningen			
S1100402	Sportthal (normaal)	39	7.441.866	Objecten zonder gewaardeerde grond	6,33%	379	24				
Btw_Codes	Aantal Objecten	Deelobjecten	OB in Deelobj	Excl.	Incl.	Onbel					
Onderwijs	58	337	0	30	285	22	Naar WDO's				
Sport	150	775	0	144	553	57					
Gecorrigeerde vervangingswaarde											
Aantal Deelobjecten Incourant	2.641	Aantal Ruwbouw	1.905	Bouwjaren		Resterende levensduur					
Bouwjaren ruwbouw gevuld	1.726	Bouwjaren ruwbouw gevuld	1.726	Inrichting+Installaties <> Ruwbouw	13	Aantal ruwbouw < 10 jaar	491				
Installaties <> Ruwbouw	6	Aantal Inrichting/Afbouw < 5 jr	781	Inrichting <> Ruwbouw	7	Aantal Installaties < 5 jr	767				



Agrarisch (voorbereidingsdocument)

	A	B	D
74			
75	Agrarische objecten	De gemiddelde waardeontwikkeling is: %	
76	Objectafbakening	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij objecten niet juist uitgevoerd . Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
77	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beiden	De toepassing van gebouwd, ongebouwd of beide(n) bij (grote) percelen is naar behoren / verdient aandacht	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
78	Woningen met perceel < 250 m ²	Het aantal woningen met een perceel kleiner dan 250 m ² vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
79	Woningen met oude eigenaar	Het aantal agrarische woningen met een oudere eigenaar vinden we niet aannemelijk / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
80	Veeteelt < 6000 m ²	Het aantal veeteelt bedrijven met een perceelsoppervlakte kleiner dan 6.000 m ² vinden we aannemelijk/niet aannemelijk	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
81	Verschillende waarderingsmethodieken door elkaar	Er worden regelmatig verschillende waarderingsmethodieken door elkaar gehanteerd. Dit vinden wij niet aannemelijk. / Geen bijzonderheden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
82	PMA agrarisch	Bevindingen analyse vermelden	!Vraagpunt / Geen vraagpunt
83	Oud-nieuw	De gemiddelde waardeontwikkeling van alle agrarische objecten bedraagt: % . % van de objecten stijgt minder hard (meer dan 5% minder) dan de gemiddelde waardeontwikkeling en % van de objecten stijgt harder dan de gemiddelde waardeontwikkeling (meer dan 5% meer). Dit vinden wij aannemelijk/niet aannemelijk.	Nog geen oordeel



Agrarisch

Bladweergave Werkmapweergaven Formulebaak Weergeven In-/uitzoomen Venster Macro's

AGRARISCH Soortobjcode begint met 22 of 32

Kenmerken				Waardering				GemeenteNaam
Algemeen	Niet geblokkeerd	Totaal	Geblokkeerd	Algemeen	Niet geblokkeerd	Basis	Filter	
Aantal objecten	1.097	1.219	122	Waarde Ontwikkeling	2,35%			Detail Analyse NietWoningen Agrarisch
Aantal Controles Laatste jaar	223	18,3%		Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	7,11%	1.083	77	WOZDeelObjecten Agrarisch
Aantal Controles 5 Laatste jaar	418	34,3%		Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	6,37%	1.083	69	
				Waardeontwikkeling = 0%	19,30%	1.083	209	

ArcheType	Omschrijving	aantal	Waarde €
A100872D	Asbest opruiming (dakbedekking)	1.093	-3.954.291
A420446S	Mestkelder stenen wanden	839	6.992.545
A0000300	Dummy archetype, stuksprijs op basis van oppervlakt	771	20.236.428
A1002410	Erfverharding	578	4.224.691
A242303A	Erf zonder een woning daarop in regio Twente	473	36.911.109
A242505A	Erf zonder een woning daarop in regio Veluwezoom e	465	31.389.352
A2425050	Erf met daarop een woning in regio Veluwezoom en B	424	26.746.812
A420443S	Schuur stenen wanden	339	3.808.712
A2423030	Erf met daarop een woning in regio Twente	307	19.226.026
A430403S	Ligboxenstal laag type stenen wanden	306	12.328.311
A420455M	Werktuigenberging / wagenloods (open) metalen war	273	5.709.313
A420456M	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) metalen	255	9.000.074
A450413S	Jongveestal stenen wanden	252	3.530.289
A420456S	Werktuigenberging / wagenloods (gesloten) stenen w	230	10.186.219

Overige kengetallen	% tov Obj.	Tot Aantal Obj	Aantal Objecten	Deelobjecten
Agrarische objecten met Gecorrigeerde Vervangswaarde	0,5%	1.097	5	92

Overige kengetallen	% tov Obj.	Tot Aantal Obj	Aantal Objecten	Deelobjecten
Veeteeltbedrijven zonder onderdeel mestkelder	11,5%	573	66	
Onderdelen zonder materiaalcode	38,6%	931	359	864
Agrarische Woningen met grondoppervlak < 500	19,9%	829	165	Naar WDO's
Veeteelt met Woning totale grondoppervlakte < 6000	49,4%	571	282	Naar WDO's
Agrarische langwonenden	20,4%	1.219	249	
Kassen				
Objecten met onderdeelcode 205* en geen 47**	32,0%	25	8	Naar WDO's
Objecten met onderdeelcode 47** en geen 205*	19,0%	21	4	Naar WDO's

[DASHBOARD Incourant](#)

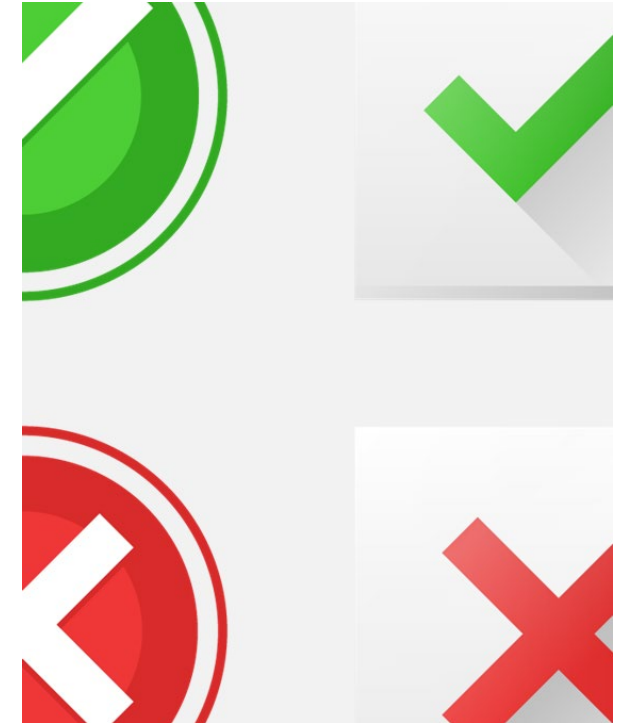
[DASHBOARD Courant](#)

[Hoofdscherm NietWoningen](#)



Afronding onderzoek

- (Meestal) tijdens onderzoek al duidelijk of gemeente instemming krijgt om te beschikken, mits:
 - > 90% woningen is gecontroleerd én gefiatteerd
 - > 90% niet-woningen is gecontroleerd én gefiatteerd
 - vragenlijst is ingevuld
 - er geen bijzonderheden uit OKT naar voren komen
- Schriftelijke instemming binnen 2 weken na onderzoek
- Uitgebreid rapport binnen 2-4 weken na onderzoek
- Uitgebreid rapport zonder bijlagen én toestemmingsbrief op website



Beoordelingsprotocollen



Beoordelingsprotocol Woningen

Bekijk →



Beoordelingsprotocol courante niet-woningen

Bekijk →



Beoordelingsprotocol in- courante niet-woningen

Bekijk →





T 070-3110555

E info@waarderingkamer.nl

www.waarderingskamer.nl