



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE 5B RICHTLIJNEN PRODUCTDEMO WAARDERINGSAPPLICATIE

Gemeente Zoetermeer

Versie: 1.0
Datum: 14.03.2022

Auteursrecht
Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Zoetermeer.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1 Inleiding.....	2
1.1 Gebruiksvriendelijkheid	2
1.2 Datum, tijd en locatie	2
1.3 Procedure	2
1.4 Beoordeling	3
2 Algemeen	4
2.1 Algemene werking van de applicatie	4
2.2 Modellen, herwaardering en controles	4
2.3 Objecten	5
2.4 Permanente marktanalyse (PMA)	5
2.5 Bezwaar en beroep	6
2.6 Documenten	6
2.7 Managementinformatie.....	6

1 Inleiding

1.1 Gebruiksvriendelijkheid

De Gemeente hecht veel waarde aan de gebruiksvriendelijkheid van de applicatie. Denk hierbij aan 'look and feel' aspecten zoals: moderne, overzichtelijke en eenduidige schermen, op gebruikersniveau instelbare functionaliteiten, weinig klikken, simpele en overzichtelijke bediening, het werken vanuit de kaart en het efficiënt en kloppend uitvoeren van de waarderingsprocessen.

Door middel van een demo wil de Gemeente een indruk krijgen in het gebruik van de applicatie. De demo is één van de Gunningscriteria. Deze casusbeschrijving is middels dit document als onderdeel van de Aanbestedingsdocumenten ter beschikking gesteld, zodat Inschrijvers zich op de demo kunnen voorbereiden en dezelfde uitgangspunten hebben.

1.2 Datum, tijd en locatie

De productdemonstratie is gepland op maandag 9 mei 2022. Inschrijver wordt gevraagd deze data in haar agenda vrij te houden voor een uitvoering van de demo. Alle Inschrijvers ontvangen uiterlijk op dinsdag 3 mei 2022 de definitieve uitnodiging.

De demo dient op basis van onderstaand tijdsschema maximaal 2 uur te duren:

- Ontvangst en voorstelronde (10 minuten)
- Algemene toelichting op Inschrijving door Inschrijver (10 minuten)
- Demo van de casussen, incl. vraagstelling (90 minuten)
- Toelichting en afronding (10 minuten)

De gesprekken vinden plaats op locatie bij de Gemeente. Voorzieningen voor Wi-Fi en een groot beeldscherm met HDMI-aansluiting zijn beschikbaar. Het beoordelingsteam bestaande uit gebruikersvertegenwoordigers is aanwezig.

1.3 Procedure

De Inschrijver dient deze casusbeschrijving van de productdemonstratie te volgen en de casussen zo volledig en duidelijk mogelijk uit te werken. Toon per casus zo veel mogelijk de meest efficiënte werkwijze, eventuele alternatieven en de waarop een gebruiker wordt ondersteund tijdens het gebruik van de applicatie (invulsuggesties, automatisch aanvullen van invoer, invoervalidatie, contextgevoelige helpfunctie, hergebruik van eerder ingevoerde gegevens, et cetera).

De demo wordt getoetst op conformiteit aan de doelstelling, en het resultaat zoals door het beoordelingsteam ervaren. De Gemeente wil oordelen op basis van wat Inschrijver toont tijdens de demo. Daar waar Inschrijver iets niet kan tonen dient deze toe te lichten hoe een en ander werkt. Daarbij wordt toelichten lager gewaardeerd dan wat werkelijk wordt gedemonstreerd.

Vragen worden doorlopend tijdens de sessie gesteld. De gereserveerde 90 minuten kunnen niet worden overschreden. Alleen tijdens de demo verstrekte informatie zal in de beoordeling worden betrokken.

1.4 Beoordeling

Ieder lid van het beoordelingsteam zal de casussen op bovengenoemde aspecten individueel beoordelen en motiveren. Op basis van de individuele beoordelingen zal uiteindelijk in consensus één overall eindscore worden bepaald. De demo wordt beoordeeld volgens het generieke beoordelingskader in het Beschrijvend document op:

- Intuïtief gebruik, visuele aspecten, zoals eenvoudige werking (sub)windows en popups, leesbaarheid en overzichtelijkheid van de schermen en hoeveelheid en wijze van scrollen in de schermen;
- Functionele aspecten, eenvoudige werking, zoals het uitvoeren van onnodige taken die het portaal zelf zou kunnen of moeten doen, veel klikken en scrollen, onlogische volgorde van velden of schermen, hoeveelheid bevestigingsdialogen en foutgevoeligheid, tijdsduur van handelingen, methode van zoeken, uitvoeren van taken, koppelingen en rapportages (werking en realisatie van eisen uit het Programma van Eisen);
- Processen verlopen efficiënt en effectief, vereenvoudiging van de processen;

2 Algemeen

2.1 Algemene werking van de applicatie

- 1 Start de applicatie op.
 - a Geef aan op welke wijze de applicatie wordt ontsloten (o.a. webapplicatie, Citrix);
 - b Laat zien op welke wijze authenticatie is ingeregeld (gebruikersnaam en wachtwoord, 2-weg authenticatie, e.d.);
 - c Laat zien hoe het startscherm eruitziet (op meerder resoluties en vanuit tenminste twee verschillende browsers);
 - d Toon op welke wijze administratief- en geo-geïntereerd informatie op één scherm wordt weergegeven of vanuit één scherm kan worden geraadpleegd;
 - e Toon in hoeverre de gebruiker zelf invloed heeft om zijn of haar scherm in te richten.
- 2 Laat zien op welke wijze objecten kunnen worden gezocht, hoe selecties kunnen worden gemaakt en op welke wijze de selectie is te exporteren.
 - a Toon hoe het selecteren van objecten vanuit de kaart werkt en hoe dit administratief werkt met het zoeken en filteren;
 - b Laat zien hoe vanuit deze selectie specifiek kan worden gezocht op deelselecties o.b.v. elementen, bijvoorbeeld oneven nummers of specifieke kenmerken;
 - c Maak een export van de selectie in Excel.
 - d Laat zien hoe er op eenvoudige wijze overzichten kunnen worden gecreëerd.
- 3 In de applicatie moet procesgericht kunnen worden gewerkt.
 - a Toon welke mogelijkheden de applicatie heeft voor het inrichten van werkstromen en hoe dat vervolgens in zijn werk gaat.
 - b Hoe wordt voorkomen dat gebruikers stappen overslaan of fouten kunnen maken.
 - c Geef hierbij aan waarom de gekozen systematiek efficiënt en gebruiksvriendelijk is.
- 4 Laat zien hoe het portaal omgaat met werkvoorraden:
 - a Toon hoe de werkvoorraad is in te richten, te prioriteren, filteren op onderwerp, gebruiker en/of object;
 - b Toon hoe binnen de werkvoorraad wordt omgegaan met termijnbewaking;
 - c Laat zien hoe zaken in de werkvoorraad aan een groep/gebruiker toe te wijzen zijn en/of kan worden doorgezet;
 - d Laat zien hoe een gebruiker zijn of haar werkvoorraad naar keuze van volgorde kan oppakken;
 - e Laat zien hoe de werkvoorraad na afhandeling wordt gearchiveerd.

2.2 Modellen, herwaardering en controles

- 5 Alle te waarden WOZ-objecten moeten kunnen worden gewaardeerd met de applicatie, waarbij de applicatie een taxatiemodel bevat per categorie die vervolgens per deelnemer zelf is aan te passen.
 - a Laat zien hoe de applicatie omgaat met vergelijkbare objecten in verschillende gebieden. Maak dit concreet door een waardering uit te voeren voor een rijwoning in de binnenstad en een rijwoning in een andere wijk, waarbij de waarde kan worden onderbouwd en verklaard hoe deze tot stand is gekomen.
 - b Toon in hoeverre KOUDV factoren meewegen in de waarde van een woning en hoe dit kan worden aangepast. Voorbeeld: Een tussenwoning (in een groep) heeft

- onderhoud en voorzieningen een code 2 en vergelijkbare objecten staan onderhoud en voorzieningen op een code 3. Laat zien hoe dit in de waarde tot uitdrukking komt.
- c Laat zien op basis van welke gegevens een kapitalisatiefactor wordt berekend voor een groep/categorie courante niet-woningen.
 - d Laat zien hoe de huurwaarde van een groep/categorie courante niet-woningen wordt bepaald.
 - e Laat zien welke stappen er genomen dienen te worden voor het bepalen van een gefiatteerde waarde van een nieuw incurant WOZ- object, waarbij het object nog in een groep/categorie moet worden geplaatst. Voorbeeld: Taxeer een basisschool van 1.800 m2 BVO met bouwjaar 2020 archetype O127MB52. Grondprijs á € 207,- excl. btw BVO. (waardepeildatum 1 januari 2020).
 - f Laat zien hoe je een groep van minimaal 20 incurante WOZ-objecten d.m.v. de koppeling met Tiox in bulk herwaardeerd.
 - g Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden (stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, voorgaande jaren bezwaar gemaakt).

2.3 Objecten

- 6 Laat zien op welke wijze in de applicatie taxatiekenmerken kunnen worden opgevoerd, aangepast en worden beëindigd. Dit geldt zowel voor de primaire als secundaire kenmerken. Laat zien hoe dit voor een specifiek object kan, zowel vanuit de administratieve als geografische invalshoek, en hoe objectkenmerken ook in bulk kunnen worden opgevoerd.
- 7 Laat zien hoe van 10 (nieuw gevormde) rijwoningen de secundaire gegevens (KOUDV-factoren) worden gevuld (primaire gegevens komen over uit de belastingapplicatie). Laat alle stappen zien van het moment dat het WOZ-object binnenkomt in de waarderingsapplicatie tot en met het definitief maken (fiatteren) van de modelwaarde. Laat zien dat de gefiatteerde waarde niet zonder meer kan worden aangepast en nogmaals kan worden gefiatteerd.
- 8 In principe worden de primaire kenmerken vastgelegd en beheerd in de belastingapplicatie en geautomatiseerd uitgewisseld met de waarderingsapplicatie. Laat zien op welke wijze terugmeldingen kunnen worden gedaan vanuit de waarderingsapplicatie als bevindingen zijn geconstateerd met betrekking tot de primaire kenmerken en (deel)objecten.
- 9 Toon controles / beheermogelijkheden die consistentie van de data waarborgen
- 10 Geef weer hoe mutaties in objecten betrouwbaar en beheerst kunnen worden doorgevoerd in waarderingsapplicatie en welke stappen hiervoor moeten worden uitgevoerd.

2.4 Permanente marktanalyse (PMA)

- 11 Er is een groep gewaardeerd en drie maanden later komt er een nieuwe transactie binnen. Laat zien hoe de applicatie hiermee om kan gaan. Neem als voorbeeld een appartementencomplex zonder recente verkopen. Hiervoor wordt een herwaardering uitgevoerd op basis van drie onderbouwingen uit een ander complex. Na de herwaardering komt een verkoop binnen vanuit het eigen complex waarbij de transactie

afwijkt van de modelwaarde. Hoe kan deze transactie alsnog worden meegenomen in de herwaardering?

- 12 Bij de marktanalyse kunnen de verkoopcijfers worden gescreend op de bruikbaarheid en afwijkende verkoopcijfers kunnen worden verklaard en gekwantificeerd. De applicatie voorziet erin om het transactiecijfer om te rekenen naar een geïndexeerde koopsom op de voor dat tijdvak geldende waardepeildatum. Laat dit zien en hoe de trend is bepaald en daarmee de transactie kan worden gecorrigeerd en geïndexeerd.
- 13 Laat een analyse van een transactie van een courante niet-woning zien waarbij de opbouw van de kapitalisatiefactor inzichtelijk wordt gemaakt. (bijv. op basis van opslagrisico, rendement, leegstand, onderhoudskosten, verzekering/belasting, beheerkosten).

2.5 Bezwaar en beroep

- 14 Laat in de waarderingsapplicatie zien hoe de bezwaarprocedure is ingericht door de processtappen inzichtelijk te maken en mogelijkheden om tot een waarde advies te komen.
- 15 Op basis van andere onderbouwingen, kenmerken, e.d. moet via het model een proefberekening kunnen worden gemaakt van de waardering bij bezwaar. Laat zien hoe dit in zijn werk gaat.
- 16 Laat zien hoe je een matrix genereert met de benodigde informatie in het kader van de bezwaar- en beroepsprocedure voor een woning en courante niet-woning waarbij handmatig gekozen wordt voor de onderbouwingen en laat zien hoe dit in het taxatierapport wordt verwerkt.

2.6 Documenten

- 17 Kom met een best practice hoe er in de applicatie omgegaan wordt met inlichtingenformulieren.

2.7 Managementinformatie

- 18 Laat zien hoe de applicatie omgaat met managementinformatie.
 - a Toon een standaardrapportage op basis van voorgeschreven vragenlijst van de Waarderingskamer;
 - b Toon welke standaardrapportages er zijn en laat zien hoe gebruikers op een eenvoudige en flexibele wijze managementinformatie en rapportages kunnen genereren:
 - c Toon hoe een standaard statusrapportage kan worden gegenereerd (aantal gewaardeerde objecten, aantal transacties nog te screenen per gebied, bezwaren, openstaande meldingen, e.d.).
 - d Laat zien welke stappen er moeten worden ondernomen om tot een specifieke verantwoordingsrapportage te komen met daarin de waardestijging per jaar, per gebied en per objectsoort.