

Programma van Eisen Taxatiediensten Woningen



De werkzaamheden binnen de scope van deze aanbesteding bestaan uit taxatiediensten woningen (waardepeildatum vanaf 1 januari 2023 tenzij anders aangegeven), te weten:

I.	Modelmatige waardebeoordeling woningen	2
II.	Uitvoeren permanente marktanalyse (PMA)	3
III.	Vooroverleg ten behoeve van woningbouwverenigingen- en/of stichtingen	4
IV.	20% bestandscontrole	4
V.	Projectleiding en overige werkzaamheden	4
VI.	Afhandeling beroepschriften	5
VII.	Waarderingspakket	6
	Algemene uitgangspunten en door BSR uit te voeren werkzaamheden	6
	Planning	6

I. Modelmatige waardebeoordeling woningen

Opdrachtnemer (hierna te noemen ON) voert de modelmatige waardebeoordeling uit voor circa 78.454 woningen. De woningen zijn qua aantallen en typering als volgt onder te verdelen:

Type:	Aantal:
Vrijstaande woningen (alle typen)	14.876
2/1-kap woningen	14.683
Eensgezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive in woningen	30.347
Etagewoningen en appartementen	11.908
Overige woningen (recreatie, bejaardenwoningen e.d.)	4.224
Garageboxen	1.277
Woningen in aanbouw	525
Bouwterreinen (woning)	614
Totaal	78.454

Voor een correcte modelmatige waardebeoordeling worden de navolgende werkzaamheden uitgevoerd:

Hoofdwerkzaamheden:

- **PMA**
Uitvoeren permanente marktanalyse (PMA);
- **Herwaardering**
Modelmatige waardebeoordeling van circa 78.454 woningen, waarbij de instructies voor modelmatige waardebeoordeling van de opdrachtgever in acht dienen te worden genomen; (inclusief waardering van gewijzigde objectafbakening en nieuwbouwobjecten).
- **Bezwaren**
Advies op bezwaarafhandeling en beroepen (taxatierapporten en matrixen).
- **Overige werkzaamheden:**
 - (Voorlopige) waardeontwikkeling i.v.m. tariefstelling deelnemende gemeenten;
 - Begeleiding jaarlijkse controle waarderingskamer;
 - Invullen beoordelingsprotocollen/stuurinformatie en vragenlijsten Waarderingskamer.
 - 20% bestandscontrole; vastleggen in record 25.
 - Adequate kwaliteitscontroles, zoals groepsindeling, voldoende onderbouwing.
 - Vooroverleg ten behoeve van woningstichtingen;

Er wordt uitgegaan van de huidige primaire en secundaire objectkenmerken zoals in de waarderingsapplicatie 4Woz geregistreerd. De huidige groepsindeling is leidend voor de waardering, waarbij -waar nodig- de waarderingsmodellen verder worden verfijnd.

In het geval dat taxateurs van ON wijzigingen aanbrengen in de kenmerken van het object, wordt bij het betreffend onderdeel in het aantekeningenveld een verklaring (bron) van deze aanpassing opgenomen en tevens dient het veld 'controles' te worden gevuld.

Voor zover mogelijk worden onderbouwende marktgegevens uit de eigen groep ter onderbouwing van de modelmatige waardebeoordeling gebruikt. Naast een controle van de uitgevoerde waardebeoordeling per groep, wordt door ON onder andere gecontroleerd op:

- Afwijkende stijging-/dalingspercentages ten opzichte van het gemiddelde;
- Controle verkoopcijfers en te koop staande objecten (inclusief ratiocontrole);
- Standaardcontroles zoals opgenomen in 4Woz onder 'extra opties';
- Controle taxatieverslagen;
- Controle bezwaarobjecten;
- Extra controle op niet betrokken verkoopcijfers gerealiseerd na 1 september 2022.

ON draagt zorg voor de informele bezwaarafhandeling, terugbelnotities, het versturen van taxatieverslagen en overige verzoeken (zoals waardetoets bij beschikking op verzoek en andere vragen welke via de digitale post m.b.t. uitbestede gemeenten binnenkomen).

De gegevensbeheerders van BSR zijn verantwoordelijk voor de primaire objectkenmerken o.a. door middel van het analyseren van de vraagprijzen en met behulp van bouwvergunningen. In het geval dat de taxateur van ON twijfelt over de juistheid van de primaire objectkenmerken, worden deze objecten op een nader te bepalen status geplaatst, zodat de gegevensbeheerders van BSR deze objecten kunnen controleren.

ON is bereid om (waar nodig) bij wijziging van de objectafbakening de juiste situatie in beeld te brengen.

De medewerkers van BSR zijn verantwoordelijk voor het versturen van inlichtingenformulieren en afspraakbrieven.

Op verzoek van ON worden door BSR (digitaal) bouwdoosier en bouwkosten opgevraagd van objecten die vallen onder mutatiebijhouding.

II. Uitvoeren permanente marktanalyse (PMA)

BSR hecht veel waarde aan de uitvoering van het proces permanente marktanalyse. De analyse van verkooptransacties van woningen vormt immers het fundament onder het waarderingsmodel.

De werkwijze is als volgt:

De transacties worden nadat deze beschikbaar zijn in de waarderingsapplicatie 4Woz, geanalyseerd door de taxateur. De taxateur beoordeelt (globaal) de primaire objectkenmerken en besteedt aandacht aan de secundaire objectkenmerken (eventueel via iWOZ). In de waarderingsapplicatie 4Woz wordt de 'aanduiding bruikbaarheid' en eventueel de 'reden afwijking' gevuld. Indien nodig wordt nader onderzoek naar de transactie verricht en/of selecteert de taxateur de verkoopcijfers. Daar waar inlichtingenformulieren verstuurd dienen te worden, levert ON de inlichtingenformulieren compleet aan. BSR draagt zorg voor het printen en de

verzending. De retourgekomen formulieren staan in de Portal en dienen door ON zelf te worden geüpload in 4-WOZ.

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse wordt beoordeeld welke verkoopgegevens bruikbaar zijn om de waardering te onderbouwen en in hoeverre de modelwaarden aansluiten op het geldende marktniveau.

III. Vooroverleg ten behoeve van woningbouwverenigingen- en/of stichtingen

Het voeren van vooroverleg ten aanzien van de te beschikken WOZ-waarden zorgt voor een tijdige waardevaststelling, waarbij het risico op tijdrovende bezwarenprocedures fors wordt teruggedrongen.

ON voert voor de betreffende gemeenten vooroverleg met de woningbouwverenigingen- en/of stichtingen die zich in de betreffende gemeente bevinden.

De resultaten van het vooroverleg worden verwerkt in de waarderingsapplicatie 4Woz.

IV. 20% bestandscontrole

Jaarlijks dient 1/5^e van het totale objectenbestand gecontroleerd te worden. Dit om de kwaliteit van de objectkenmerken en de daaruit volgende waarderingen te waarborgen. In de prijsaanbieding moet een 20% bestandscontrole worden opgenomen.

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden worden van het totaal van 20% van de betrokken woningen, de navolgende aantallen afgehaald:

- Woningen onder bezwaar;
- Woning betrokken in mutatiebijhouding;
- Verkochte woningen.

Van de resterende woningen wordt jaarlijks een visuele controle uitgevoerd, waarbij wordt gecontroleerd op de juistheid van het aantal geregistreerde onderdelen, een globale en visuele controle van de primaire objectkenmerken alsmede een controle van de secundaire objectkenmerken.

De resultaten worden vastgelegd in de waarderingsapplicatie 4Woz, waarbij ook 'controlerecord 25' geautomatiseerd wordt gevuld.

V. Projectleiding en overige werkzaamheden

Voor een succesvolle uitvoering van de werkzaamheden wenst BSR een partnership/samenwerking met ON aan te gaan. Hierbij is een projectleider belangrijk.

Naast projectbegeleiding worden de navolgende werkzaamheden door ON uitgevoerd:

- Minimaal 1 keer per maand werkoverleg (digitaal en indien nodig fysiek);
- Ondersteuning c.q. afstemming bij het invullen van de Waarderingskamer-vragen;
- Aanwezigheid en toelichting geven bij de controle van de Waarderingskamer;
- ON is verantwoordelijk voor goedkeuring van de Waarderingskamer. Indien goedkeuring en daarmee toestemming tot beschikken door de Waarderingskamer

niet gegeven wordt, dient ON herstelwerkzaamheden te verrichten om kwalitatief en kwantitatief tot goedkeuring te komen binnen de door de Waarderingskamer gestelde termijn.

Taxatietechnische afhandeling objecten onder bezwaar

- Deze aanbesteding ziet toe op de taxatietechnische afhandeling van 2400 objecten onder bezwaar (ca. 3 % van het woningenbestand). Meer of minder objecten worden op basis van nacalculatie verrekend;
- De af te handelen objecten onder bezwaar zijn gelegen in dezelfde gemeenten als waarvoor de herwaardering wordt uitgevoerd;
- Ten aanzien van de objecten onder bezwaar stelt ON een advies op. Deze adviezen worden bij het betreffende object in 4Woz verwerkt;
- BSR ontvangt van ON per object onder bezwaar een taxatieadvies waarbij alle grieven individueel worden beantwoord. Grieven van niet-NCNP-bureaus worden in het advies volledig uitgeschreven. Grieven van NCNP-bureaus worden in verkorte vorm weergegeven; Bij de afhandeling van individuele bezwaarschriften worden door de taxateur van ON nieuwe referenties aangedragen. Eventueel in de vorm van een matrix, waarbij deze referentieobjecten mogelijk gelijk zijn aan de initieel gehanteerde referentieobjecten;
- Medewerkers van BSR dragen zorg voor het plannen en afnemen van de hoorzittingen. Verslagen van de hoorzittingen worden geüpload in 4Woz en/of het bezwaardossier; Nadat de hoorzittingen zijn afgenomen, stelt ON de taxatieadviezen op;
- In overleg tussen BSR en de projectleider van ON wordt bepaald welke objecten onder bezwaar in pandig en/of ter plaatse door een taxateur worden opgenomen. De noodzakelijkheid voor al dan niet een in pandige en/of ter plaatse opname wordt vastgesteld tussen BSR en ON; waarbij minimaal 500 in pandige opnames zijn betrokken in de prijsaanbieding;
- ON dient zelf de afspraakbrieven voor de in pandige opnames op te maken. BSR draagt zorg voor de verzending ervan;
- Objecten onder bezwaar waarvan de objectkenmerken en/of de objectafbakening onjuist blijkt te zijn, worden in overleg met BSR op een nader te bepalen status geplaatst. Medewerkers van BSR dragen hierna zorg voor de correcte registratie van objectkenmerken en/of afbakening, waarna ON het bezwaarschrift afhandelt;
- Medewerkers van BSR dragen zorg voor het concipiëren van de definitieve uitspraak op bezwaar, inclusief afhandeling van de (eventuele) proceskostenvergoeding;
- BSR verwacht dat ON de tijdslijn van de Waarderingskamer aanhoudt zoals beschreven in de Waarderingsinstructie;
- Periodiek levert de ON een overzicht aan met de afgehandelde bezwaaradviezen.

VI. Afhandeling beroepschriften

- Deze offerte ziet toe op de taxatietechnische afhandeling van 60 (hoger) beroepschriften; Meer of minder beroepschriften worden op basis van nacalculatie verrekend;
- Ten aanzien van de beroepen stelt ON een taxatierapport en matrix op. Dit rapport wordt digitaal aan BSR ter beschikking gesteld;
- ON stelt een taxatieadvies op. Dit advies kan door BSR worden verwerkt in het verweerschrift;

- De taxateur van ON is aanwezig bij de mondelinge behandeling van de zaak bij de rechtbank en/of het gerechtshof.

VII. Waarderingspakket

- BSR maakt gebruik van waarderingssoftware 4Woz. De ON dient hier gebruik van te maken op basis van een eigen licentie.

Algemene uitgangspunten en door BSR uit te voeren werkzaamheden

- Werkzaamheden worden uitgevoerd conform Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer, bijbehorende protocollen en overige gestelde eisen (waaronder wet- en regelgeving) aan de waardering van woningen;
- ON draagt zelf zorg voor de licentiekosten van 4Woz;
- BSR onderzoekt de mogelijkheden om ON een licentie voor het Kadaster te verschaffen. Tot die tijd worden door BSR op verzoek van ON eigendomsakten opgevraagd;
- BSR verschaft drie tot vijf medewerkers van ON toegang tot de systemen van de organisatie.

Planning

90% Van de WOZ-waarden moet in de periode 15 november — 1 december worden opgeleverd. In onderling overleg vindt oplevering van 100% van de WOZ-waarden en afronding van het vooroverleg plaats.

De periode voor het afwikkelen van de bezwaaradviezen loopt van medio maart tot uiterlijk 1 november.

De 20% bestandscontrole wordt uitgevoerd in de periode februari/maart.