



Bijlage I Use cases - Demonstratie gebruiksvriendelijkheid

Auteur: Team Inkoop gemeente Hilversum

Datum: 1 september 2022

Naam aanbesteding: Waarderingsapplicatie

Kenmerk: 1129064

Use cases behorende bij GC-K-6 “Gebruiksvriendelijkheid (d.m.v. demonstratie)”

Voor proces, doelstellingen en beoordelingskader, zie pag. 46 en verder van Aanbestedingsleidraad Waarderingsapplicatie.

Bij alle use cases willen wij stap voor stap zien hoe het werkt.

Use case 1: Algemene werking van de Applicatie (35 punten)

- 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;
 - c Laat zien hoe het startscherm eruitziet (op meerder resoluties en vanuit tenminste Firefox en één andere browsers);
 - d 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 specifieker kan worden gezocht op deelselecties o.b.v. elementen, bijvoorbeeld oneven nummers of specifieke kenmerken;
 - c Maak een export van de selectie in Excel.
- 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 de Applicatie omgaat met werkvoorraden:
 - a Toon hoe de werkvoorraad is in te richten, te prioriteren en te filteren;
 - 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.

Use case 2: Modellen, herwaardering en controles (60 punten)

Alle te waarden WOZ-objecten moeten kunnen worden gewaardeerd met de Applicatie, waarbij de Applicatie een taxatiemodel bevat per categorie die vervolgens zelf is aan te passen.

- 1 Toon de gedifferentieerde waardeopbouw per object in onderdeel woning, grond en bijgebouwen. Toon tevens een directe rekenkundige relatie tussen WOZ-waardering en de gehanteerde onderbouwingen. En geef aan welke criteria worden gehanteerd voor de onderbouwingen op het taxatieverslag.
- 2 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.
- 3 Laat zien hoe de Applicatie omgaat met vergelijkbare objecten in verschillende gebieden. Maak dit concreet door een waardering uit te voeren voor een rijtjeswoning in de binnenstad en een rijtjeswoning in een andere wijk, waarbij de waarde kan worden onderbouwd en verklaard hoe deze tot stand is gekomen.

-
- 4 Laat zien op basis van welke gegevens een kapitalisatiefactor wordt berekend voor een groep/categorie courante niet-woningen. En laat zien hoe de huurwaarde van een groep/categorie courante niet-woningen wordt bepaald.
 - 5 Laat zien welke stappen er genomen dienen te worden voor het bepalen van een gefiatteerde waarde van een nieuw incourant 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 2022).
 - 6 Laat zien hoe je een groep van minimaal 20 incourante WOZ-objecten d.m.v. de koppeling met Tiox in bulk herwaardeert.
 - 7 Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden (stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, ratio A, voorgaande jaren bezwaar gemaakt en KOUDV).

Use case 3: Objectenbeheer (35 punten)

- 1 Laat zien op welke wijze zowel taxatiekenmerken kunnen worden opgevoerd, aangepast en worden beëindigd. 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.
- 2 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.
- 3 Toon controles / beheermogelijkheden die consistentie van de data waarborgen
- 4 Geef weer hoe mutaties in objecten betrouwbaar en beheerst kunnen worden doorgevoerd in waarderingsapplicatie en welke stappen hiervoor moeten worden uitgevoerd.

Use case 4: Permanente marktanalyse (35 punten)

- 1 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?
- 2 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.
- 3 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).
- 4 Toon in de Applicatie hoe inzicht in trendanalyses kunnen worden gegeven en hoe deze worden uitgevoerd.

Use case 5: Overig (35 punten)

Bezwaar en beroep

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.

Documenten

- 4 Kom met een best practice hoe er in de Applicatie omgegaan wordt met inlichtingenformulieren.

Managementinformatie

- 5 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 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.

Functioneel beheer

- 6 Laat zien hoe een functioneel beheerder zaken in de Applicatie kan aanpassen en welke vrijheden er zijn (b.v. om af te wijken van de waarden die overall door het model worden gegeneerd):
 - a Toon hoe een nieuwe gebruiker kan worden aangemaakt en welke rollen/autorisaties daarbij kunnen worden gekozen;
 - b Laat zien hoe je het taxatiemodel kan finetunen (bijvoorbeeld hoe een KOUDV+L factor meeweegt).