

Bijlage X – Productdemonstratie

1.1 Inleiding

GBLT hecht veel waarde aan de gebruiksvriendelijkheid van de waarderingsapplicatie. Denk hierbij aan ‘look and feel’ aspecten zoals: moderne en per gebruiker instelbare schermen, overzichtelijke en eenduidige schermen waarbij alle gegevens van een object gepresenteerd worden in het hoofdscherm, weinig klikken, simpele en overzichtelijke bediening, het werken vanuit GIS en bezwarenmodule en het efficiënt en kloppend uitvoeren van de waarderingsprocessen.

1.2 Datum, tijd en locatie

De productdemonstratie vindt per Inschrijver op een nader te bepalen locatie plaats op **datum 27, 28 en/of 29 maart 2023**.

Voor de interactieve demonstratie – inclusief het stellen van vragen – van de proefopstelling wordt per Inschrijver maximaal 2 uur uitgetrokken.

1.3 Procedure

De Inschrijver dient deze casusbeschrijving van de productdemonstratie te volgen tijdens de interactieve demonstratie. Deze beschrijving is slechts richtinggevend, de regie van de productdemonstratie ligt te allen tijde bij de GBLT. Vragen worden doorlopend tijdens de sessie gesteld. Een demonstratie middels video–playback of presentatie (bijv. PowerPoint) is niet toegestaan.

De proefopstelling omvat een volledige en zelfstandige basisinstallatie en configuratie van de aangeboden software–oplossing, op een omgeving van de Inschrijver zelf, inclusief de volledige inrichting van een (fictieve) belastingsamenwerking. Om de beoordelaars zo goed mogelijk in staat te stellen om de applicatie te beoordelen, dient bij uw demonstratie op de volgende aspecten te worden gelet:

- Toon per gevraagd scenario als eerste de kortst mogelijke werkwijze binnen uw applicatie.
- Toon per gevraagd scenario zo veel mogelijk alternatieve werkwijzen binnen uw applicatie om tot hetzelfde resultaat te komen.
- Toon zo veel mogelijk de wijze waarop een gebruiker ondersteund wordt tijdens het gebruik van de applicatie (invulsuggesties, automatisch aanvullen van invoer, invoermaskers, invoervalidatie, contextgevoelige helpfunctie, chat, tooltips, hints, helpballonnen, instructievideo’s, hergebruik van invoer/zaken/andere items, et cetera).

Er zal voor alle casussen tezamen één beoordeling plaatsvinden en derhalve één score in consensus bepaald worden.

2 Casussen

2.1 Algemene werking waarderingsapplicatie

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 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. Importeer deze vervolgens weer met een aanpassing in de applicatie. Voorbeeld: Pas van een bepaalde SOC in een straat de Kwaliteit aan van 3 naar 4.
- 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 omgegaan wordt 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 algemeen

5 Alle te waarderen 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.

2.2.1 modellen woningen

6 Op dit moment werkt de Aanbestedende Dienst met waardegebieden en groepen. Laat zien hoe de applicatie omgaat met vergelijkbare objecten in verschillende gebieden. Maak dit concreet door een waardering uit te voeren voor een rijwoning en een vrijstaande woning in een kern; Waarbij de waarde onderbouwd/verklaard kan worden hoe deze tot stand is gekomen.

7 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.

8 Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden. (Stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, voorgaande jaren bezwaar gemaakt).

9 Laat zien op welke wijze het bijgebouwenmodel en de grondstaffel zelfstandig ingericht kunnen worden.

2.2.2 modellen Courante niet-woningen

10 Laat zien op basis van welke gegevens een kapitalisatiefactor wordt berekend voor een groep/categorie courante niet-woningen.

11 Laat zien hoe de huurwaarde van een groep/categorie / type courante niet-woningen wordt bepaald. CNW-model (grondstaffels/ bouwlagen/sub-ligging/KF/ prijs per m²/ontsluiting/ITZA)

12 Laat zien hoe in het CNW model de verhouding tussen primaire, secundaire en tertiaire ruimten bepaald wordt.

13 Toon in hoeverre KOUDV factoren meewegen in de waarde van een courante niet-woning en hoe dit kan worden aangepast. Voorbeeld: Een winkel (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.

14 Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden. (Stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, voorgaande jaren bezwaar gemaakt).

15 Laat zien op welke wijze het bijgebouwenmodel en de grondstaffel zelfstandig ingericht kunnen worden.

2.2.3 modellen incourant

16 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 2021).

17 Laat zien hoe je een groep van minimaal 10 incurante WOZ-objecten d.m.v. de (rechtstreekse) koppeling met Tiox in bulk herwaardeert.

18 Toon in hoeverre KOUDV factoren meewegen in de waarde van een incurant WOZ-object en hoe dit kan worden aangepast. Voorbeeld: Een school 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.

19 Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden. (Stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, voorgaande jaren bezwaar gemaakt).

20 Laat zien op welke wijze het bijgebouwenmodel en de grondstaffel zelfstandig ingericht kunnen worden. (Toon aan welke aanpassingen handmatig kunnen worden gedaan. BIJV, bouwjaren ruwbouw/afbouw/installaties, CFGR, VVKE, restwaarde, verlengde levensduur)

2.2.4 modellen agrarisch

21 Laat zien hoe je een groep van minimaal 10 agrarische WOZ-objecten d.m.v. de (rechtstreekse) koppeling met Tiox in bulk herwaardeert.

22 Toon in hoeverre KOUDV factoren meewegen in de waarde van een agrarisch WOZ-object en hoe dit kan worden aangepast. Voorbeeld: Een agrarisch object 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.

23 Laat zien op welke wijze de gemodelleerde waarden in bulk beoordeeld kunnen worden. (Stijgingspercentage, transacties, vraagprijzen, voorgaande jaren bezwaar gemaakt).

24 Laat zien op welke wijze het bijgebouwenmodel en de grondstaffel zelfstandig ingericht kunnen worden. (Toon aan welke aanpassingen handmatig kunnen worden gedaan. BIJV, bouwjaren ruwbouw/afbouw/installaties, CFGR, VVKE, restwaarde, verlengde levensduur)

2.3 Objecten

25 Laat zien op welke wijze in de applicatie (deel)objectkenmerken kunnen worden opgevoerd, aangepast en worden beëindigd. Dit geldt zowel voor de primaire als secundaire kenmerken.

26 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. Incl het leggen van de BAG – WOZ koppeling.

27 Laat bij een wijziging / correctie van de BAG – WOZ koppeling zien wat de gevolgen zijn voor de oude tijdvakken.

28 Laat zien wat de gevolgen zijn als een deelobject verwijderd wordt in tijdvak 2021 wat de gevolgen zijn voor de oudere tijdvakken.

29 Laat zien hoe van 10 (nieuw gevormde) rijwoningen de primaire en secundaire gegevens (KOUDV-factoren) worden gevuld.

30 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.

31 Laat zien dat de gefiatteerde waarde niet zonder meer kan worden aangepast en nogmaals kan worden gefiatteerd.

32 Toon controles / beheermogelijkheden die consistentie van de data waarborgen

2.4 PMA

33 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?

34 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.

35 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 Bezwaren

36 Laat in de waarderingsapplicatie zien hoe de bezwaarprocedure is ingericht door de processtappen inzichtelijk te maken en mogelijkheden om tot een waarde advies (conceptuitspraak) te komen.

37 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.

38 Laat zien hoe je een matrix genereert met de benodigde informatie in het kader van de bezwaar- en beroepsprocedure voor een courante niet-woning waarbij handmatig gekozen wordt voor de onderbouwingen en laat zien hoe dit in het taxatierapport wordt verwerkt.

2.7 Managementinformatie

39 Laat zien hoe de applicatie omgaat met managementinformatie.

a Toon een standaardrapportage op basis van voorgeschreven vragenlijst van de Waarderingskamer;

b Toon over welke standaardrapportages de applicatie beschikt en laat zien hoe gebruikers op een eenvoudige en flexibele wijze managementinformatie en rapportages kunnen genereren:

c Toon hoe een standaard statusrapportage voor een gemeenten kan worden gegenereerd (aantal gewaardeerde objecten, aantal transacties nog te screenen per gebied, bezwaren, openstaande meldingen, BAG – WOZ koppeling panden, VBO, bouwjaar, GBO, status e.d.).

d Laat zien welke stappen er moeten worden ondernomen om tot een specifieke verantwoordingsrapportage te komen voor een gemeente in het gebied met daarin de waardeestijging per jaar, per gebied en per objectsoort;

e Toon in de applicatie dashboard-functionaliteit voor managementinformatie over verschillende gemeenten heen (mits voldoende autorisatie).