

Werkinstructie secundaire kenmerken gemeente Zoetermeer.

Versiebeheer	Datum	Onderwerp	Actor
Versie 1.0	15-03-2023	Opmaak document	 J

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Definities en eisen Secundaire objectkenmerken	5
3 Bandbreedtes KOUDV	6
4 Criteria KOUDV factoren	7

1 Inleiding

De gemeente heeft primaire en secundaire kenmerken die mede van invloed bij de waardebepaling van een woning. In dit document worden kader aangegeven om de uniformiteit van de secundaire kenmerken te borgen.

Tevens is ook de soortobjectcode van belang. Hiervoor wordt verwezen naar een andere werkinstructie waarin dit is vastgelegd.

In Ortax maken we gebruik voor de volgende secundaire kenmerken.

Kwaliteit/Luxe	(K)
Onderhoud	(O)
Uitstraling	(U)
Doelmatigheid	(D)
Voorzieningen	(V)
Ligging	(L)

Met name secundaire kenmerken kunnen nogal subjectief zijn. Wat de een goed of redelijk vindt is voor de ander slecht of uitstekend. Om dit objectiever te maken is deze werkinstructie opgemaakt om hier handvaten te geven, zodat hier zo uniform mogelijk mee wordt omgegaan.

De KOUDVL muteren we in Ortax. Ortax is leidend hiervoor. Dit kan in de taxatiemodule op regelniveau of in de kenmerkenmodule. De liggingscode kun je wijzigen onder de regel Meer objectdetails in de taxatiemodule.

The screenshot displays the Ortax software interface. At the top is a toolbar with icons for Kenm., Risico, Waard., Contr., Vergelijk, Status, Tax.bh, Notitie, Dossier, and Opn.Form. Below the toolbar, the 'Object' field contains the value '63720096331'. The 'Details' section on the left lists 'Bodohout 2', '2719MV Zoetermeer', 'Soort-object-code: 1141 (Hoekwoning)', 'Buurt: 50 (Rokkeveen-West)', and 'Ligging: 3', with the last two items highlighted in yellow. A blue arrow points to the 'Meer objectdetails' button. The 'Taxatiegegevens' section on the right shows 'WOZ Herw.' selected, 'Andere datum' as an option, and a dropdown menu set to 'Prijspeil 2022, Situatie 2023'. Below this, a red '01' and a red 'D' icon are visible, along with the text 'Verzonden'. At the bottom, a table titled '[-] Transactiegegevens' has columns: Type, Soort, Trans. datum, Tr.prijs, Gecorr. prijs, Gecorr. prijs PP, Bbh, St, Opmerking, and To. The table is currently empty.

Gegeven		Waarde
▶	Marktkans	N
	Statuscode	
59°	Locatie	-1
21°	Gebruikscod	10
	Soortobjectcode	1141 Hoekwoning
	Referentiegroep	19B3810
	Bouwstroom	
	Controleprotocol taxatie	Normaal
stat	Object actief	J
	Lift	Nee
	Ligging	3, gemiddeld
	Energielabel	
	Wijkcode	Rokkeveen : 5
	Buurtcode	Rokkeveen-West : 50
	Monumentaanduiding	
nh	VHE-nr	
	Complexnr	
	Leegwaarde WOCO	
	Aanslagnummer	
	Code gebouwd/ongebouwd	G
	Controle sec. kenmerken	

2 Definities en eisen Secundaire objectkenmerken

Hier wordt benoemd wat we onder KOUDVL verstaan en dat je inzicht hebt welk veld je eventueel dient te wijzigen naar aanleiding van de constatering.

Omschrijving	Definitie uit gegevenswoordenboek
Kwaliteit	De mate waarin het object of onderdeel al dan niet afwijkt in gebruikte materialen, duurzaamheid en technische levensduur van wat als normaal beschouwd wordt bij vergelijkbare objecten in dezelfde wijk of buurt.
Onderhoudstoestand	Een globale aanduiding van de onderhoudstoestand van het object of onderdeel.
Uitstraling	Een aanduiding van de mate waarin het object door een eigen karakter het imago van de eigenaar/gebruiker beïnvloedt.
Doelmatigheid	De mate waarin de bruikbaarheid van het object aansluit bij het soort object en de eisen die aan een dergelijk object worden gesteld.
Voorzieningen	Een aanduiding omtrent de aanwezigheid van voorzieningen of de mate waarin een onderdeel van een object in voorzieningenniveau al dan niet afwijkt van vergelijkbare objecten.
Ligging	Aanduiding voor de kwaliteit van de omgeving van het object.

Range van de KOUDVL is van 1 tot en met 5.

Aanduiding	Definitie
1	Slecht
2	Matig
3	Gemiddeld
4	Goed
5	Uitstekend

Met "gemiddeld" wordt bedoeld, niet afwijkend van de omliggende soort gelijke objecten.

3 Bandbreedtes KOUDV

Gemeente Zoetermeer hanteert bij de controles en de registraties de volgende uitgangspunten:

Omschrijving	
Kwaliteit/luxe	Standaard bij alle objecten een 3 na implementatie van Ortax bij de herwaardering 2023 als uitgangspunt. Enkel bij bezwaren uit 2022 of dat het aanwijsbaar was dat het kenmerk gelijk aan gemiddeld diende te zijn is dit blijven staan. Reden was dat vanuit een heel aanzienlijk deel afwijkend tov 3 was. In overleg met de Waarderingskamer is dit teruggezet.
Onderhoudstoestand	Standaard bij alle objecten een 3 na implementatie van Ortax bij de herwaardering 2023 als uitgangspunt. Enkel bij bezwaren uit 2022 of dat het aanwijsbaar was dat het kenmerk gelijk aan gemiddeld diende te zijn is dit blijven staan. Reden was dat vanuit een heel aanzienlijk deel afwijkend tov 3 was. In overleg met de Waarderingskamer is dit teruggezet.
Uitstraling	Standaard bij alle objecten een 3 na implementatie van Ortax bij de herwaardering 2023 als uitgangspunt. Enkel bij bezwaren uit 2022 of dat het aanwijsbaar was dat het kenmerk gelijk aan gemiddeld diende te zijn is dit blijven staan. Reden was dat vanuit een heel aanzienlijk deel afwijkend tov 3 was. In overleg met de Waarderingskamer is dit teruggezet.
Doelmatigheid	Standaard bij alle objecten een 3 na implementatie van Ortax bij de herwaardering 2023 als uitgangspunt. Enkel bij bezwaren uit 2022 of dat het aanwijsbaar was dat het kenmerk gelijk aan gemiddeld diende te zijn is dit blijven staan. Reden was dat vanuit een heel aanzienlijk deel afwijkend tov 3 was. In overleg met de Waarderingskamer is dit teruggezet.
Voorzieningen	Standaard bij alle objecten een 3, behalve bij de huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie/ huurwoningen (niet zijnde particulier bezit), deze staan standaard op 2.
Ligging	Standaard bij alle objecten een 3 na implementatie van Ortax bij de herwaardering 2023 als uitgangspunt. Enkel bij bezwaren uit 2022 of dat het aanwijsbaar was dat het kenmerk gelijk aan gemiddeld diende te zijn is dit blijven staan. Reden was dat vanuit een heel aanzienlijk deel afwijkend tov 3 was. In overleg met de Waarderingskamer is dit teruggezet.

4 Criteria KOUDV factoren

Bij het bepalen van de 4 aanduidingen (KOUDVL) wordt veelal alleen vanaf de buitenkant naar het object gekeken. In een fase van inpassende opname of door gerbyik te maken van de opname app in Ortax kan ook de binnenzijde beoordeeld worden. In de toelichting hierna wordt alleen in gegaan op hetgeen aan de buitenzijde waarneembaar is.

Vandaar een specifieke omschrijving zoals door de gemeente wordt gehanteerd:

Omschrijving	Definitie / beschrijving
Kwaliteit/luxe	Kwaliteit heeft betrekking op de constructie/casco van de woning. De gebruikte materialen en bouwstijl in relatie tot de verwachting die er bij het object is en dit gerelateerd aan de bouwperiode waaruit het deelobject stamt. Met andere woorden: bij een woning uit 1910 is het normaal dat deze gebouwd is met steens muren, dus een 3. Bij een woning uit 1960 zou dit een 2 opleveren. Bij een mooie villa met bouwjaar 2000 verwacht je ook kwalitatief goede materialen, dus een 3. Is zo'n villa nu met zeer eenvoudige materialen gebouwd, bijvoorbeeld van houten rabatdelen dan wordt het een 2. Houtskeletbouw krijgt ook gewoon een 3. Een volledig gerenoveerde woning uit 1950, nieuwe kozijnen, compleet geïsoleerd etc. krijgt een 4. Woningen met alternatieve bouwmaterialen krijgen in beginsel ook een 3. Indien deze ouder zijn en niet goed bevallen wordt het een 2. Een woning met een bouwjaar 2000, zonder isolatie krijgt een 2. Een bouwval krijgt een 1 en een zeer exclusieve woning krijgt een 5. - Dak - o Is het dak "strak", of vertoont het een golf o Kapotte pannen/golfplaten? - o Asbest? - Muren - o Is er sprake van ernstige en/of veelvuldige scheurvorming - Fundering o Zijn er gebreken? - Plafonds Zachtboard? (brandgevaarlijk)
Bij de aanduiding voor kwaliteit/luxe moet niet de onderhoudstoestand betrokken worden.	

Onderhoudstoestand	Bij onderhoud spelen een aantal elementen een bepalende rol, te weten: - Dak - o Zijn de dakgoten recht? - Kozijnen / deuren - o In er sprake van houtrot? - o Is het recent geschilderd of is alles schraal/kaal? - Muren - o Afbladderend stucwerk?
---------------------------	---

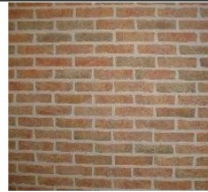
Omschrijving	Definitie / beschrijving
Voorzieningen	De meeste woningen hebben een normaal voorzieningenniveau (een 3). Woningen van de woningcorporaties / woonfondsen hebben standaard een lager voorzieningenniveau (een 2). Bij uitzondering kan een woning een hogere of lagere aanduiding op het voorzieningenniveau krijgen, mits dit blijkt uit een in pandig onderzoek, dus op basis van een bezoek of binnen foto's (taxatie of bij verkoop). Rol bepalende elementen zijn bijvoorbeeld: - Keuken - o Is het een moderne strakke keuken? - o Voorzien van (luxe)inbouwapparatuur? - o Wat is de kwaliteit van het aanrechtblad? - o Wat is de algehele kwaliteit van de totale keuken? - Badkamer - o Is er sprake van een moderne badkamer? - o Is er sprake van modern/nieuw sanitair? - o Wat is de algehele kwaliteit van de badkamer? - Interieur en diversen - o Is er sprake van een matig interieur (bv zachtboard) - o Zijn er bijzondere installaties (bv zonnepanelen)

Omschrijving	Definitie / beschrijving
Ligging	De meeste wijken hebben een normale ligging (een 3). - Uitzonderingen in negatieve zin zijn: - Object slechter gelegen dan vergelijkbaar object in de wijk/straat. - Uitzonderingen in positieve zin zijn: - Object beter gelegen dan vergelijkbaar object in de wijk/straat.

KWALITEIT

Heeft invloed op de waarde met betrekking tot de bouwtechnische kwaliteit van de genoemde objecten. Een object kan bijvoorbeeld bouwtechnische tekortkomingen hebben doordat er jaren geen regulier onderhoud is gepleegd of juist dat er een (gehele) renovatie heeft plaatsgevonden die voldoet aan de hedendaagse bouwtechnische eisen. De bouwkundige kwaliteit van het casco omvat de fundering, de vloeren, de gevels en het dak.

Voorbeeldfoto's kwaliteit:

				
Dak verzakt	Onderhoud noodzakelijk	Gemiddeld dak	Vernieuwd dak	Architectonische dakconstructie
				
Brede scheurvorming	Matige scheurvorming	Gemiddelde gevel	Gerenoveerde gevel	Nieuwe gevel bij oude woning
1 Slecht	2 Matig	3 Normaal	4 Goed	5 Uitstekend

Aanvullende informatie;

KW 1 gebruiken we bij zeer slechte bijgebouwen, of woningen die (bijna) sloopprijs zijn.

KW 2 gebruiken we bij langdurig achterstallig onderhoud, één scheur in de muur is nog géén reden om KW naar 2 te zetten.

ONDERHOUD

Heeft invloed op de waarde met betrekking tot het regulier onderhoud van de genoemde objecten. Een object kan bijvoorbeeld achterstallig onderhoud vertonen waarbij het nog geen nadelige bouwtechnisch invloed heeft of dat er juist onlangs regulier onderhoud is gepleegd. De onderhoudstoestand van het object omvat het exterieur waaronder begrepen het schilderwerk, de kozijnen en het houtwerk. **Voorbeeldfoto's onderhoud:**

				
Kozijnen verkeren in zeer slechte staat en dienen vervangen te worden	Slecht schilderwerk met beginnende rotting	Gemiddeld schilderwerk	Schilderwerk en/of gevels beduidend beter dan vergelijkbare woningen van het bouwjaar	Kozijnen compleet vervangen
1 Slecht	2 Matig	3 Normaal	4 Goed	5 Uitstekend

Aanvullende informatie

Onderhoud naar 2; Alleen matig schilderwerk aan één kozijn is te weinig om onderhoud naar een 2 te zetten, vaak is het een opstapeling van verschillende zaken.

Onderhoud naar 1; Wordt gebruikt bij geheel gedateerde woningen met veel achterstallig onderhoud, waarbij de gehele woning moet worden aangepakt.

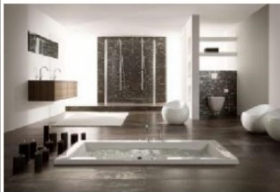
Daarnaast speelt het onderhoud aan de binnenkant ook mee. De onderstaande afbeelding geeft een mooi voorbeeld van een matig (2) onderhoud.



VOORZIENINGEN

Geeft de invloed aan op de waarde met betrekking tot de aanwezige (luxe) voorzieningen van de genoemde objecten in dit taxatierapport. Een object kan bijvoorbeeld beschikken over een recent geplaatste of juist een gedateerde keuken/badkamer. De kwaliteit van het voorzieningenniveau waaronder begrepen de keuken, toilet, badkamer en de onderhoudstoestand van het interieur. Het bouwjaar van de woning is belangrijk bij het beoordelen van het voorzieningen niveau.

Voorbeeldfoto's voorzieningen:

				
Oude vervallen keuken zonder inbouw.	Simpele keuken. Weinig tot geen inbouw.	Gemiddelde keuken, gemiddelde kwaliteit inbouwapparatuur.	Moderne keuken, hoogwaardige inbouwapparatuur.	Ruime luxe afgewerkte keuken
				
Vervallen badkamer, dient vervangen te worden	Gedateerde badkamer, niet meer van deze tijd	Gemiddelde badkamer	Moderne badkamer	Zeer luxe badkamer
1 Slecht	2 Matig	3 Normaal	4 Goed	5 Uitstekend

Voorbeeld;

Bij een woning uit 2010 verwacht je de voorzieningen ook dateren uit 2010. Stel dat de woning uit 2010 te koop wordt aangeboden met voorzieningen uit 2018 dan is dit bovengemiddeld. Een woning met bouwjaar 2018 heeft ook voorzieningen van 2018, dit is dan weer gemiddeld.

Niet alleen het bouwjaar van de woning speelt hierbij een belangrijke rol, maar ook de vergelijkbare objecten. Bijvoorbeeld hoe de referenties worden aangeboden.

LIGGING

De ligging van een object is voor veel kopers een belangrijke factor bij de aankoop van een onroerende zaak. Dit gegeven is ook duidelijk in de verkoopcijfers terug te vinden. Ook de omgevingsfactoren kunnen hierop van invloed zijn. Tevens kan een eventuele bodemverontreiniging van invloed zijn op de waarde van een object.

De volgende factoren zijn van invloed op de waarde van een woning:

Ligging woning	1.	2.	Aan de bosrand	
			Aan drukke weg	
	3.	4.	(spoor)	
	5.	6.	Aan park	
	7.	8.	Aan rustige weg	
	9.		Aan vaarwater	
	10.		Aan water	
	11.		Beschutte ligging	
	12.		Buiten bebouwde kom	
	13.		In bosrijke omgeving	
			In centrum	
	14		In woonwijk	
	15		Open ligging	
			Naast bedrijventerrein of b.v. tankstation.	☐ Noord
			Vrij uitzicht	☐ Oost
		Ligging achtertuin*	☐ Zuid	
			☐ West	
			Telefoon / Hoogspanning / Windmolen	
Overige		Masten		
Omgevingsfactoren:		Geluidsoverlast	Weg / spoor / school/ Café/bar/dancing/ overige	

Wanneer is er sprake van een slechte ligging:

Wanneer een woning in de wijk in sterke mate afwijkt van vergelijkbare woningen in de wijk. Dit is vaak de opstapeling van aan een druk kruispunt en naast een tankstation, of bij een industrieterrein.

Wanneer is er sprake van een matige ligging:

Wanneer een woning in de wijk afwijkt van vergelijkbare woningen in de wijk. Bijvoorbeeld naast of tegenover een school.

Wanneer is er sprake van een normale ligging Score 3

De ligging die de meeste woningen vertegenwoordigen in een woonwijk.

Wanneer is er sprake van een goede ligging: Score 4

Een woning gelegen aan de rand van een woonwijk met vrij uitzicht.

Een woning gelegen aan vaarwater.

Woningen die in positieve zin afwijken van de standaard ligging in de woonwijk.

Wanneer is er sprake van een uitstekende ligging: Score 5

Een woning gelegen in een parkachtige omgeving of aan het water met vrij zicht Kortom, een woning gelegen op een unieke plek.

Hieronder een foto van een matige ligging;



Ligging en een normale woonwijk met rij/hoeek en 2/1 kapwoningen hebben vaak niet betrekking op 1 woning. In de meeste gevallen moet een hele rij of blok dan gecorrigeerd worden. Denk hierbij goed na of een aanpassing daadwerkelijk nodig is.

Overzicht KOUDVL en impact op herwaardering voor belastingjaar 2023:

Alle koudv zijn voor de herwaardering standaard 3 gezet, zowel voor woningen als niet-woningen. Uitzondering zijn woningen van corporaties, voorzieningen wordt hierbij op 2 gezet. (ligging werkt als enige zowel op grond als woningdeel):						
	K	O	U	D	V	L
5	15	15	10	10	10	20
4	7,5	7,5	5	5	5	10
3	0	0	0	0	0	0
2	-15	-10	-5	-5	-10	-10
1	-25	-20	-10	-10	-20	-20

Indien er bodemverontreiniging, erfdienstbaarheid, aanwezig is wordt dit te allen tijde als een correctiepost opgevoerd en wordt dit niet verwerkt in een eventuele lagere vierkante meterprijs.

Dit doen we ook met de waterverdedigingswerken, hier wordt onderdeelcode 2090 voor gebruikt.

Deze correctie is echter niet altijd voldoende voor een zeer slechte ligging. In die gevallen dient het object verder gecorrigeerd te worden d.m.v. een overrule met de benodigde uitleg erbij.

Zoals eerder al aangegeven wordt de **correctie doelmatigheid** alleen gebruikt op het **perceel**. Dit wordt vaak gebruikt bij niet bruikbare grond bij de woning door een lange toegangsweg of een perceel met een nadelige indeling/vorm. Hieronder een voorbeeld van een matig doelmatigheid perceel;



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen