



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Datum onderzoek
16 december 2020

Datum rapport
23 december 2020

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties Wierden

Samenvatting

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2020. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.

Oordeel kwaliteit taxaties woningen

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Gemaakte afspraken taxaties woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- De 68 transacties uit de periode 1-1-2019 tot en met 30 juni 2020 worden nog gescreend. De secundaire kenmerken krijgen parallel aan het registreren van de gebruiksoppervlakte een update. De vraagprijzen worden nog in relatie tot de WOZ-waarden gecontroleerd. Veel verkochte woningen (44%!) uit de periode twee tot drie jaar vóór de waardepeildatum 1 januari 2020, hebben een boven gemiddelde registratie bij de secundaire kenmerken. Het is de vraag of dit nog reëel is. Afgesproken dat deze komend jaar in de brede controle en overstap naar oppervlakte waardering meegenomen worden.

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- De opslag / distributie bedrijven zijn wat te laag gewaardeerd. Deze krijgen nog aandacht voordat beschikt gaat worden.

Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- De functionele afschrijvingen van meer dan 20% (zijn er niet veel) mogen een keer aandacht krijgen. De gemeente kiest ervoor om in overleg met Enexis te trafo's niet samen te voegen. Dit staat haaks op het beleid vanuit de Waarderingskamer geïnitieerd om de trafo's als samenstel te behandelen. Wanneer de gemeente ervoor kiest de lijn van niet samenvoegen vast te houden, wil ik u verzoeken contact op te nemen de Waarderingskamer om dit goed af te stemmen.

Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- De dummy archetypes (160 stuks) bevatten onderdelen waar een archetype voor beschikbaar is. Deze graag een keer langslopen om te kijken of die via een geschikt archetype gewaardeerd kunnen worden. Het gevaar is dat deze nu jaar op jaar met een verouderde niet actuele stukprijs worden gewaardeerd.

Conclusies ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

