



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek

29 januari 2021

Datum rapport

9 februari 2021 (concept)

5 maart 2021 (definitief)

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Heerenveen

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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

- De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante 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 categorie 'oudere verkopen', wordt gecontroleerd op de juistheid van registratie van secundaire kenmerken. Het betreft de categorie die als 'beneden gemiddeld' stond gecontroleerd ten tijde van de verkoop.
- Bij een aantal groepen van gelijksoortige woningen wijkt de kubieke meterprijs af van de gemiddelde prijs in de betreffende groep. Deze worden nog gecontroleerd. Het betreft de doorwerking van een eerder geplaatste overrule, waarvan afgevraagd mag worden of dit nog terecht is. De gemeente beaamt dit en past het aan.

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 huurcijfers zijn niet opgevraagd. Hier wordt wel weer aandacht voor gevraagd omdat het aantal transacties (koop) ook al beperkt is. Op basis van de ratio's is er sprake van onderwaardering. Er is gekozen voor de onderkant. De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet altijd logisch, hier vragen we aandacht voor.

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 laatste categorieën incurante WOZ-objecten worden nog gewaardeerd. De 90% lijkt niet te zijn gehaald, maar dit wordt veroorzaakt doordat alle nog niet samengevoegde trafo's er nog afzonderlijk als WOZ-objecten in zitten.

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 B-objecten (code gebouwd/ongebouwd) staan in een aantal gevallen niet goed. Deze worden nog gecontroleerd. De 94 dummy's worden beoordeeld of er toch niet een archetype voor beschikbaar is. De toets of een agrarisch object nog agrarisch is wordt opgepakt.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen.

