



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek

13 december 2021

Datum rapport

5 januari 2022

Gesprek gevoerd met

## Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

### Vijfheerenlanden

#### *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 2021. 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 niet-woningen*

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. Vanwege de uitkomsten van de inspectie betreffende de woningen, zijn alleen de basis kengetallen van de niet-woningen beoordeeld.

### *Gemaakte afspraken taxaties woningen*

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat bij teveel verkochte woningen de WOZ-waarde substantieel afwijkt van de (geïndexeerde) verkoopprijs. Bij deze categorie woningen, waarvan de marktwaarde eenvoudig af te leiden is uit de gerealiseerde (en goedgekeurde) verkoopprijzen, verwachten we een betere score.

Ook is er sprake van waarde mutaties bij niet-verkochte woningen, welke niet logisch zijn. Tijdens de inspectie werd bij de laatste categorie vooral aangegeven dat dit het gevolg is van de overgang naar gebruiksoppervlakte. Tegelijk is geconstateerd aan de hand van een aantal voorbeelden dat de waarde mutatie (vooral de flinke waardedalingen), niet aannemelijk zijn.

Van de eerste categorie (de te afwijkende ratio's) is aangegeven dat deze inderdaad niet juist zijn. Afgesproken is dat de gemeente samen met de leverancier nog een verbeterslag gaat uitvoeren. Dit is aansluitend aan het bezoek opgepakt. Het resultaat van de aanpassingen is via Excel aangeleverd. Deels heeft dit tot een verbetering geleid. Tegelijk ligt er een taak om de aansluiting op de marktcijfers blijvend te garanderen. Voor komend jaar vragen wij nadrukkelijk aandacht voor deze taak.

Aangegeven is tijdens de inspectie dat de taxaties zijn beoordeeld, alvorens deze zijn aangeleverd aan de Waarderingskamer. De controle is inderdaad uitgevoerd door de gemeente, zoals tijdens de inspectie is gebleken. Tegelijk is geconstateerd dat er taxaties goedgekeurd zijn, waarvan achteraf is te constateren dat dit niet volgens de normen had kunnen gebeuren. Dit betekent dat er een uitdaging ligt om het controlemechanisme te beoordelen op effectiviteit. Uiteindelijk is de gemeente eindverantwoordelijk voor de juistheid van de taxaties.

Omdat er veel aandacht uit is gegaan naar de woningen en de kengetallen voor de niet-woningen voldoen aan de criteria, is besloten de controle van de niet-woningen beperkt te houden. U vindt hieronder slechts een presentatie van de kengetallen van de niet woningen en geen gedetailleerde beoordeling van de werkwijze en/of de taxaties.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen .

