



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek
6 december 2021

Datum rapport
24 december 2021

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Emmen

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 na de eerste controle verbeterd. Tegelijk constateren we nog veel verschillen tussen de WOZ-waarden en het marktwaardenniveau. De doorwerking van verkochte woningen naar de niet-verkochte woningen blijft enigszins wankel. Omdat de kengetallen als totaal een voldoende beeld geven, is de kwaliteit, rekening houdend met de nog uit te voeren werkzaamheden, voldoende geacht.

Omdat het aanpassen van de taxaties van de woningen veel werk met zich meebracht, is besloten de controle van de niet-woningen beperkt te houden. Deze vindt u dan ook niet terug in dit rapport. De aanpassingen van de supermarkten en de toelichting hierop zijn ontvangen.

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:

- Bij de eerste controle is gewezen op de enorme afwijkingen ten opzichte van de gerealiseerde (en goedgekeurde) verkoopcijfers. De afwijkingen waren dusdanig groot dat verdere controle niet zoveel zin had. De doorwerking van te lage waarderingen bij verkochte woningen werkt immers ook door bij de niet verkochte woningen. Een flink deel van deze categorie is door de gemeente weggewerkt. Het verschil in 'meterprijs' analyse t.o.v. de niet verkochte woningen blijft gelijk. Dit kan betekenen dat de wijzigingen niet allemaal mee zijn genomen in een herziene groepswaardering. De gemeente gaat de onderbouwingen nog toevoegen en controleert de vraagprijzen ook nog.

Toelichting op onze bevindingen

Tijdens de inspectie op 6 december 2021 is geconstateerd dat de WOZ-waarden bij een te groot aantal woningen teveel afwijken (te laag gewaardeerd). Het betrof een aandeel van 22,27%, oftewel 584 verkoopcijfers. Dit werkt ook door in de modelmatige waardebeoordeling van de niet verkochte, gelijksoortige woningen. Daarnaast is geconstateerd dat bij de verkochte woningen de secundaire kenmerken relatief vaker, hoger liggen dan gemiddeld. Bij elkaar genomen heeft dit ertoe geleid dat gevraagd is de verkopen opnieuw te beoordelen. Dit heeft geleid tot een substantiële verbetering van de afwijkingen $< 0,94$. Het betreft nu nog een deel van 12,62%, waarbij eigenlijk de toets ratio op 1,0 zou moeten staan omdat we vergelijken met de geïndexeerde ratio (inclusief kwantificering).

