



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek

14 december 2021

Datum concept rapport

6 januari 2022

Datum definitieve rapport

2 februari 2022

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties Steenwijkerland

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 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 voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

- Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.

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:

- U doet nog extra onderzoek naar de correctie achterstallig onderhoud;
- U controleert nog de niet gescreende vraagprijzen;
- U controleert nogmaals de extreme stijgers;
- U controleert de mogelijk verschillen tussen de toegekende en getaxeerde perceeloppervlakte.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

Toelichting op onze bevindingen

We adviseren u om voormeldingen te sturen naar belanghebbenden van woningen waarvan de waarde sterk stijgt.

Reactie van de gemeente

Naar aanleiding van onze controle heeft de gemeente de volgende reactie gegeven:

- de onderdelen met de naam 'achterstallig onderhoud' zijn inmiddels verwijderd bij alle objecten aangezien wij niet met deze correcties werken maar met KOUDV-factoren. Daarnaast hebben we een query gedraaid met objecten die bovengemiddeld stijgen en voorheen deze correctie hadden. Deze objecten worden nog gecontroleerd en indien nodig, aangepast;
- nog niet geanalyseerde vraagprijzen vanaf juli 2021 met afwijkende ratio's worden in elk geval gecontroleerd en eventueel aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de waardeontwikkeling in 2021. Daarnaast controleert de gemeente verkochte woningen met een geïndexeerde ratio kleiner dan 0,94, waarbij ze rekening houdt met de transactiedatum (gerealiseerd vóór of ná de waardepeildatum);
- de gemeente controleert ca. 500 geselecteerde woningen met een extreme waardestijging, middels een extra voormelding. Deze woningen zullen later beschikt worden. Het streven is dat deze actie uiterlijk 1 april 2022 is afgerond, waarna er beschikt wordt.
Woningen waarvan de waardestijging verklaarbaar is door een verschil in objectkenmerken of een te lage waarde vorig jaar, worden hierbij buiten beschouwing gelaten;
- de gemeente pakt de controle van kadastrale percelen, waarbij de toegekende oppervlakte afwijkt van de getaxeerde oppervlakte, de komende periode op.

