



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek  
23 februari 2023

Datum rapport  
28 februari 2023

Betrokken medewerkers van  
organisatie

## Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Land van Cuijk

### *Samenvatting*

Dit rapport beschrijft de bevindingen uit het onderzoek naar de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2022.

Onderzocht zijn:

- de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken,
- de aansluiting van de taxaties op verkoopprijzen en andere marktgegevens (of de kengetallen uit de taxatiewijzers)
- de juistheid van de onderlinge verhoudingen tussen de getaxeerde WOZ-waarden.

### *Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden*

**De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen**

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

### *Toelichting op onze bevindingen*

Het onderzoek heeft (deels) plaatsgevonden op basis van een aangeleverd stuf-TAX bestand en (deels) op basis van XML-berichten. Afgesproken is dat de gemeente nogmaals in het 1e kwartaal 2023 (of zodra ze de mogelijkheid heeft) XML-berichten levert.

### *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*

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

### *Gemaakte afspraken taxaties woningen*

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- U voert een extra controle uit op de onderbouwingen, om te bepalen of vrijstaande woningen wellicht (nog) beter kunnen worden onderbouwd met verkoopcijfers uit dezelfde kern of dorp;
- U controleert of woningen met gelijke kenmerken ook een gelijke waarde hebben gekregen en corrigeert deze, waar dit niet het geval is;
- U controleert de objectkenmerken en getaxeerde waarde van verkochte woningen met een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer). U beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn, zoals het controleren van een domino-effect in de groep;
- U controleert de woningen waar mogelijk sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is.

### *Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen*

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- voor waardepeildatum 2023 zijn afspraken gemaakt.

### *Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen*

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- voor waardepeildatum 2023 zijn afspraken gemaakt.

### *Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten*

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- voor waardepeildatum 2023 zijn afspraken gemaakt.

### *Algemeen oordeel*

Gelet op de dagtekening van de aanslagoplegging van 31 maart 2023, onze bevindingen uit de bestandsanalyse, de toelichting van de gemeente en bovenstaande afspraken en adviezen zien wij ons genoodzaakt om het algemeen oordeel te verlagen naar twee sterren.

We zullen de volgende herwaardering sowieso weer een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de bovenstaande zaken.