



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

9 februari 2023

Datum rapport

14 februari 2023

Betrokken medewerkers van
organisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van woningen in de gemeente Gorinchem

Samenvatting

Dit rapport beschrijft de bevindingen uit het onderzoek naar de taxaties van woningen, 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.

De uitgevoerde controles hebben alleen betrekking op de woningen.

Conclusies over bekend maken nieuwe WOZ-waarden

De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de woningen

Over de niet-woningen zijn afspraken gemaakt.

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.

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 controleert de objectkenmerken en getaxeerde waarde van verkochte woningen met een ratio van 0,97 of lager (op basis van het geïndexeerde verkoopprijs). U beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn, zoals het controleren van een domino-effect in de groep;
- U controleert de objectkenmerken en getaxeerde waarde van verkochte woningen met een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopprijs). U beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn, zoals het controleren van een domino-effect in de groep;
- U controleert de objectkenmerken en getaxeerde waarde van te koop staande woningen, waar de WOZ-waarde 10% of meer lager (of hoger) is dan de geïndexeerde vraagprijs;
- de taxaties van woningen die niet tijdig beoordeeld zijn, worden geblokkeerd.

Algemene afspraken

Naast bovenstaande afspraken m.b.t. de taxaties van woningen, hebben we het volgende afgesproken:

- de taxaties van de niet-woningen zullen afzonderlijk worden beoordeeld. De gemeente dient hiervoor tijdig een bestand aan te leveren bij de Waarderingskamer.

Algemeen oordeel

De bevindingen uit dit onderzoek zijn strijdig met het algemeen oordeel van vijf sterren. Gelet op onze bevindingen uit de bestandsanalyse, de toelichting van de gemeente en bovenstaande afspraken en adviezen zien wij ons genooddaakt 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 aansluiting van de taxaties op marktniveau, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de bovenstaande zaken.