



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek
18 januari 2023

Datum rapport
25 januari 2023

Betrokken medewerkers van
organisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Sint-Michielsgestel

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. 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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

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 controleert de woningen waar (mogelijk) sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is;
- U controleert (en corrigeert, indien nodig) de waarde van de garages, als de gehanteerde vierkante meter prijs hoger is dan in het bijgebouwmodel is bepaald;
- U controleert of de overgang van een onderdeel "voorzieningen" naar een wijziging in het secundaire kenmerk "voorzieningen" goed is verwerkt. Bij de particuliere woningen wijkt slechts een klein deel van de woningen qua voorzieningen af van gemiddeld;
- 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;

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:

- U controleert de waardering van supermarkten en gebruikt voor deze objecten zoveel mogelijk de soortobjectcode 3116;
- U controleert de opbouw en spreiding van de gehanteerde vierkante meter prijzen, waar sprake is van een verschil bij soortgelijke objecten.

Gemaakte afspraken taxaties incourante 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:

- Geen.

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:

- Geen.