



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Datum onderzoek
18 januari 2023

Datum rapport
31 januari 2023

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Boxtel

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 stof-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.

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 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 te koop staande woningen, waar de WOZ-waarde 10% of meer lager (of hoger) is dan de geïndexeerde vraagprijs;
- 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;

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 (afwijkende) ratio's bij bruikbare huur- en kooptransacties en daarmee de aansluiting op de taxaties.

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:

- Geen.