



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

17 januari 2023

Datum rapport

25 januari 2023

Betrokken medewerkers van
gemeente

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Heusden

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.

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 incourante niet-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 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 verkoopcijfer). 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 verkoopcijfer), waarbij geen sprake is van een verklaring van deze hoge ratio. U beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn, zoals het controleren van een domino-effect in de groep;
- U controleert het verschil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen bij de categorie 2-onder-1-kap-woningen, waar dit verschil onverklaarbaar groot is;
- U controleert de onderlinge waardeverhoudingen bij woningen, waar gelijke kenmerken niet tot gelijke waarden leiden;
- Woningen zonder onderbouwende transacties of met een onderbouwende transactie uit 2020 worden gecontroleerd en voorzien van (recentere) verkoopcijfers op het taxatieverslag. Alleen in uitzonderlijke gevallen gebruikt de gemeente verkoopcijfers uit 2020 als onderbouwing.

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 aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen van te huur en te koop staande CNW's;
- U controleert de aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers;
- U controleert de aansluiting van de taxaties op de huurcijfers, waar sprake is van een afwijkende ratio.

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:

- U controleert de oppervlakte en waardering van grond, bij incurante objecten waar nu geen onderdeel grond is toegevoegd als onderdeel.