



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

17 januari 2023

Datum rapport

22 februari 2023

Betrokken medewerkers van
organisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Den Helder

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

Dit oordeel ziet met name toe op de kwaliteitscontroles die zijn uitgevoerd op de taxaties als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zijn al 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.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

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:

- een extra controle bij de objecten waarbij er sprake is van een groot verschil tussen de vraagprijs en de getaxeerde waarde (met name voor de vraagprijzen vanaf juli 2022). Daar waar nodig past u de getaxeerde waarde aan en voert u een mogelijk optredend domino-effect door;
- een extra controle bij de objecten waarbij er sprake is van een groot verschil tussen de transactieprijs (2021 en 2022) en de getaxeerde waarde. Daar waar nodig past u de getaxeerde waarde aan, rekent u groepen opnieuw door, en voert een mogelijk optredend domino-effect door.

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:

- De resterende levensduur wordt toegepast conform de taxatiewijzers. De benodigde informatie wordt verzameld om de resterende levensduur te beoordelen;
- De functionele correcties van meer dan 20% worden opnieuw beoordeeld en de reden voor een dergelijke correctie wordt vastgelegd.