



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek
9 januari 2023

Datum rapport
3 februari 2023

Betrokken medewerkers van
organisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Westerwolde

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 voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties incourante 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:

- 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 passen jullie de getaxeerde waarde aan, rekenen jullie groepen opnieuw door, en voeren mogelijk optredend domino-effect door;
- 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 passen jullie de getaxeerde waarde aan en voeren mogelijk optredend domino-effect door;
- Een extra controle naar 'oude' correctie percentages bij objecten zonder toelichting. Daar waar nodig past u de getaxeerde waarde aan en voert u een mogelijk optredend domino-effect door;
- Een extra controle naar de aansluiting van de nieuwe waarde op de oude waarde. Bij grote verschillen doen jullie onderzoek naar de juistheid van de nieuwe waarde en voeren wijzigen en een eventueel domino-effect door.

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:

- een extra controle op de gehanteerde kapitalisatiefactor en huurwaarde van courante niet-woningen, meer in het bijzonder de supermarkten. Daar waar nodig passen jullie de getaxeerde waarde aan en voeren mogelijk optredend domino-effect door;