



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

5 januari 2023

Datum rapport

11 januari 2023

Betrokken medewerkers van  
uitvoeringsorganisatie

## Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Wijchen

### *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

### *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 WOZ-waarde van te koop staande woningen, indien deze 10% of meer lager zijn dan de geïndexeerde vraagprijs;
- U controleert de WOZ-waarde van verkochte woningen, waar de geïndexeerde ratio kleiner is dan 0,97 en bekijkt in die gevallen waar de waarde in eerste instantie te laag is, de gehele groep opnieuw;
- U controleert de omschrijving van de deelobjecten 2090 (Uitgezonderd Waterstaatswerk) en 2091 (Uitgezonderd Waterstaats VBO), om onduidelijkheid op het taxatieverslag te voorkomen;
- U controleert de woningen waar mogelijk sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte grond waarmee gewaardeerd is;
- U controleert de woningen waar mogelijk geen sprake is van afnemend grensnut, bij de waardering van het perceel;
- Bij 312 transacties is het eigen verkoopcijfer niet als onderbouwing gebruikt op het taxatieverslag. U controleert of het eigen verkoopcijfer als betere onderbouwing gebruikt kan worden en past dit, indien nodig, aan. Indien nodig splitst u hierbij de grote groepen met relatief veel homogene bouw, voor het onderbouwen van de waarde op het taxatieverslag.

### *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 taxatie op de verkoopcijfers van verkochte courante niet-woningen;
- U controleert de aansluiting van de taxatie op de (bruikbare) huurcijfers van courante niet-woningen;
- U controleert de kapitalisatiefactor, waar sprake is van een uitschieter en er geen verklaring bekend is;
- U controleert de gehanteerde m<sup>2</sup>-prijzen, waar sprake is van een uitschieter en er geen verklaring bekend is.

### *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.