



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

4 januari 2023

Datum rapport

12 januari 2023

Betrokken medewerkers van
gemeente/
uitvoeringsorganisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Aalten

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

Het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een aangeleverd stuf-TAX bestand. Afgesproken is dat de gemeente alsnog 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 incourante 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 die objecten waar sprake is van een groot verschil tussen de gebruiksoppervlakte zoals de gemeente die heeft geregistreerd en zoals de makelaar ze in de verkoopadvertentie noemt. U gaat hierbij in eerste instantie uit van het bestand dat u heeft ontvangen en beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn;
- U controleert de objectkenmerken en getaxeerde waarde van te koop staande woningen, waar de WOZ-waarde 10% of meer lager 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 die woningen die meer dan 5% minder dan de gemiddelde marktontwikkeling, in waarde stijgen en waarvoor geen verklaring bekend is;
- U controleert de waarde van woningen met soortobjectcode 1105 (woongedeelte) en stuurt, indien nodig, een toelichtende brief naar belanghebbenden over de waardeontwikkeling;
- U controleert de woningen waar mogelijk sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte waarmee gewaardeerd is;
- U controleert de woningen waar mogelijk geen sprake is van afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning;
- U controleert de onderbouwingen van de woningen waarbij de eigen transactie niet als onderbouwing op het taxatieverslag is gebruikt en corrigeert dit, waar de eigen transactie een betere onderbouwing vormt.

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 spreiding en opbouw van de gehanteerde m2-prijzen.