



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Datum 1^e onderzoek (woningen
en niet-woningen ter plaatse)
21 december 2022

Datum 2^e onderzoek (woningen
ter plaatse, niet-woningen
bestandsanalyse)
1 februari 2023

Datum rapport
14 februari 2023

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Houten

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

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 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 n.a.v. het eerste onderzoek met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- U controleert de onderlinge waardeverhoudingen van “bij elkaar behorende” rij- en hoekwoningen;
- U controleert woningen waarbij er een groot verschil is tussen de beoogde WOZ-waarde en een recent marktgegeven;
- U controleert woningen waarbij er een groot verschil is tussen de beoogde WOZ-waarde en een actuele vraagprijs;
- U controleert woningen waarbij de oude en de (beoogde) nieuwe WOZ-waarde sterk afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling in de desbetreffende gemeente;
- U controleert de domino-effecten die als gevolg van bovenstaande controles aan de orde zijn (indien nodig moeten groepen opnieuw worden doorgerekend);
- U controleert woningen waarbij er sprake is van een waterverdedigingsvrijstelling (deze moeten waarschijnlijk opnieuw worden gewaardeerd en gecontroleerd).

Tijdens het tweede onderzoek is geconstateerd dat u de genoemde werkzaamheden heeft uitgevoerd.

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 (afwijkende) ratio's bij bruikbare huur- en kooptransacties en daarmee de aansluiting op de taxaties;
- U controleert de (afwijkende) ratio's bij bruikbare huur- en kooptransacties en daarmee de aansluiting op de taxaties;
- U controleert de juistheid van de onderlinge waardeverhouding, in combinatie met de opbouw en spreiding van de gehanteerde m2-prijzen, zodat deze in lijn zijn.

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.