



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek
19 januari 2023

Datum rapport
24 januari 2023

Betrokken medewerkers van
gemeente

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Oude IJsselstreek

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. De gemeente zorgt ervoor dat ook de niet-woningen > 90% getaxeerd zijn.

Toelichting op onze bevindingen

U heeft ten tijde van het onderzoek meer dan 90% van de woningen maar minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Gelet op de inzet van de taxateur vertrouwt de Waarderingskamer op de toezegging dat ook de niet-woningen voor > 90% gecontroleerd en goed bevonden worden voordat het hoofdkohier wordt verzonden.

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 incurante 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 objectkenmerken en getaxeerde waarde van te koop staande woningen, waar de WOZ-waarde 10% of meer lager (of hoger) 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 de verkochte woningen met een ratio van 1,03 of hoger (op basis van het geïndexeerde verkoopcijfer), waarbij geen sprake is van een verklaring van deze hoge ratio. U heeft hierbij extra aandacht voor transacties uit halfjaar III en de waardeontwikkeling naar de waardepeildatum 1 januari 2022. U beoordeelt zelf of er nog aanvullende controles nodig zijn, zoals het controleren van een domino-effect in de groep;
- U controleert de uitschieters van woningen die fors minder hard in waarde stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% minder) en waarvoor geen verklaring bekend is;
- U controleert de uitschieters van woningen die fors harder in waarde stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling (meer dan 5% meer) en waarvoor geen verklaring bekend is;
- Woningen en garageboxen zonder onderbouwing worden gecontroleerd en voorzien van onderbouwende verkoopcijfers 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 taxaties op de vraagprijzen huur en koop;
- U controleert de aansluiting van de taxaties op de (bruikbare) verkoopcijfers;
- U controleert de aansluiting van de taxaties op de (bruikbare) huurcijfers;
- De winkels en winkels met woning worden extra gecontroleerd.