



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek
22 november 2021

Datum rapport
1 december 2021 (concept)
5 januari 2022 (definitief)

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Ommen

Samenvatting

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2021. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

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 verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- In de uitwisseling tussen het taxatie pakket en de belastingsoftware is de uitval nog niet verwerkt. Deze zat dus nog in het aangeleverde bestand, waarmee de inspectie is uitgevoerd. Toegezegd is dat deze uitval nog wordt weggewerkt. De vraagprijzen worden langsgelopen in relatie tot de WOZ-waarde. De afwijkingen op de KOUDV t.o.v. gemiddeld zijn fors. In de overdracht naar de nieuwe uitvoeringsorganisatie verdient dit aandacht. U hebt aangegeven dat dit ook besproken is met de nieuwe uitvoeringsorganisatie.

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende afspraken uitvoert:

- Vanwege de overgang naar een andere uitvoeringsorganisatie is het van belang de opgedane kennis van de afgelopen jaren en de marktanalyse te delen. Dit is waardevol bij het afhandelen van bezwaren in 2022 en helpt bij het duiden van de waardeontwikkelingen.

Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende afspraken uitvoert:

- De incurante objecten zijn met behulp van TIOX gewaardeerd. Bij de overgang naar de nieuwe uitvoeringsorganisatie zou dit tot overeenkomstige waarderingen moeten leiden. De functionele veroudering is niet apart gecontroleerd en de BTW-positie van de eigenaar is eveneens overgenomen van voorgaande jaren. De trafostations zijn samengevoegd per eigenaar.

Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende afspraken uitvoert:

- Alle agrarische objecten zijn m.b.v. de taxatiewijzer gewaardeerd (TIOX). De woondelenvrijstelling is correct toegepast. Bij een beperkt aantal agrarische onderdelen lijkt het archetype onjuist te zijn of mist het bouwjaar. De stijgers zijn gecontroleerd en toegelicht tijdens de inspectie.

Conclusies ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

Toelichting op onze bevindingen

Vanwege de overstap naar een andere uitvoeringsorganisatie, bevat dit rapport extra op- en aanmerkingen ten aanzien van aspecten, welke van belang zijn bij het waarderen. De registratie van de secundaire kenmerken (KOUDV) verdient goede aandacht. Het aantal afwijkingen van gemiddeld is fors en de methodiek zoals die is toegepast bij gemeente Ommen dient bekend te zijn bij de nieuwe uitvoeringsorganisatie.

Het aantal stijgers (en dalers) qua WOZ-waarden ten opzichte van voorgaand jaar is fors. Als toelichting is gegeven dat door het voormalig taxatiebureau voor een aantal categorieën indexeringen zijn toegepast. Daarnaast heeft de overstap naar gebruiksoppervlakte gezorgd voor waarde schommelingen. Deze zijn gecontroleerd.

Er is al afstemming geweest tussen gemeente Ommen en de nieuwe uitvoeringsorganisatie over verschillende aspecten, waaronder de toegepaste methodiek bij het meten van de gebruiksoppervlakte. Dit is belangrijk om de kwaliteit ervan te waarborgen. Het proces hiervan staan beschreven in dit rapport.

