



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek
13 januari 2022

Datum conceptrapport
19 januari 2022

Datum definitief rapport
11 februari 2022

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties Zwolle

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 waardebeoordelingen 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 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.

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:

- U controleert de vraagprijzen en transacties in de periode tussen juli 2021 en december 2021 op de aansluiting van de getaxeerde waarde;
- U controleert op het verschil tussen de toegekende en de getaxeerde perceeloppervlakte;

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 werkzaamheden uitvoert:

- U controleert de aansluiting van de taxaties op de gerealiseerde verkoopcijfers van courante niet-woningen, waar sprake is van een forse afwijking;
- U besteedt extra aandacht aan de opbouw en spreiding van de gehanteerde m2-prijzen, waar nodig.

Reactie van GBLT

Naar aanleiding van ons conceptrapport heeft GBLT de volgende reactie gegeven:

- de afspraken m.b.t. de verkopen van de 2^e helft van 2021 zijn opgepakt en nog duidelijker verwerkt in de werkinstructies;
- de verschillen in toegekende en meegetaxeerde oppervlakte worden opgepakt. Geconstateerd is dat de verschillen deels te verklaren zijn door het gebruik van bepaalde onderdeelcodes die niet in de query waren meegenomen;
- voor wat betreft de registratie vraaghuur/(vraag)koop CNW's is er sprake van koppeling met IWOZ. De analyse heeft zowel plaatsgevonden bij de herwaardering als bij de integrale controle van de (concept)herwaardering. Voor 2023 zal er extra aandacht worden besteed om de analyse vraagprijzen in het systeem verder vast te leggen.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

