



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

r

Datum onderzoek  
25 januari 2023

Datum rapport  
10 februari 2023

Betrokken medewerkers van  
organisatie

## Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Veenendaal

### *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.

### *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. Dit oordeel is gebaseerd op de kengetallen uit het aangeleverde bestand. Vanwege de tijd en aandacht voor de woningen is deze categorie niet ter plekke gecontroleerd en bevraagd.

### *Oordeel kwaliteit taxaties incurante 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 agrarische objecten*

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:

- de verschillen tussen de toegekende oppervlakte en het onderdeel grond (som oppervlakte), wijkt teveel af. Dit moet opgelost worden. De echte uitschieters worden bekeken vóór het beschikken, de rest volgt ná het beschikken. De 'oude' verkopen uit 2019 en 2020 worden gecontroleerd op KOUDV-registratie. De ontbrekende vraagprijzen (te selecteren in de stufviewer), worden langsgelopen.
- in de eerste aanlevering is de aansluiting tussen de WOZ-waarde en de geïndexeerde verkoopprijs teveel afwijkend. Meer dan de helft van de verkochte woningen (welke ten grondslag liggen aan de waardebepaling van alle niet verkochte woningen), wijkt af. Dit is direct na het bezoek hersteld en het aantal afwijkingen is in de tweede aanlevering aanzienlijk minder.

### *Gemaakte afspraken taxaties agrarische objecten*

We hebben met u afgesproken dat u voor het bekendmaken van de nieuwe WOZ-waarden in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- de agrarische objecten met een relatief lage waarde kunnen beoordeeld worden. Totaal aantal objecten is 17 stuks.