



info@waarderingskamer.nl



070 - 311 05 55

Onderzoek uitgevoerd door

Datum onderzoek

10 januari 2023

Datum rapport

17 januari 2023

Betrokken medewerkers van
gemeente/
uitvoeringsorganisatie

Onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties van de gemeente Winterswijk

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 voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. Dit oordeel is gebaseerd op de kengetallen vanuit de bestandsanalyse. Deze categorie is niet in detail besproken tijdens de inspectie.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen

De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

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 verkochte woningen uit 2019 en 2020, welke als onder gemiddeld staan geregistreerd (ten tijde van de verkoop), verdienen aandacht. Het aantal onder gemiddelde registraties ten opzichte van het totaal aantal verkopen uit die beide jaren is substantieel. De kans dat deze woningen na verkoop weer minimaal 'gemiddeld' zijn is groter dan de omvang van het aantal woningen welke nu nog als 'onder gemiddeld' staan geregistreerd.

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:

- de functionele afschrijving verdient aandacht. Een substantieel aantal objecten heeft een functionele afschrijving van meer dan 20%.

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 afbakening van de agrarische objecten is in beeld. Kijkend naar de relatief lage WOZ-waarden en de geringe toegekende oppervlakte én de leeftijd van de eigenaar, is er aanleiding te veronderstellen dat de afbakening onjuist is weergegeven. De GOB-objecten verdienen aandacht.