

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Woudenberg

Datum: 31 december 2019 en 7 februari 2020

Datum rapport: 9 februari 2020

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019. 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.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oudere verkoopcijfers en recente marktinformatie nagaan en waar nodig de objectkenmerken actualiseren en indien van toepassing de bepaalde waarde aanpassen. • De werking van het model nagaan daar waar het betreft het afnemende grensnut voor nagenoeg gelijkwaardige woningen. 	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie vooraf kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie. Tijdens het onderzoek zijn in de deelwaarneming een aantal niet-woningen nagegaan maar dit is onvoldoende om een afgewogen oordeel te geven.	Geen oordeel, onvoldoende marktcijfers
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>De gemeente heeft aangegeven wel alle marktinformatie te hebben onderzocht, maar dit niet aan ons in het geleverde Stuf-TAX bestand te hebben verwerkt.</p> <p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de nog niet geraadpleegde maar wel relevante marktinformatie uit iWOZ nagaat op maatvoering en mogelijke objectafbakening. Er zijn dubbele onderdelen in het bestand aangetroffen die terecht niet zijn gewaardeerd maar (vermoedelijk) wel op het taxatieverslag worden weergegeven hetwelk leidt tot onnodige verwarring. Deze onderdelen worden verwijderd. 	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie vooraf kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie, zoals archetypes. Tijdens het onderzoek zijn in de deelwaarneming een aantal incurante niet-woningen nagegaan maar dit is	Geen oordeel

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
	onvoldoende om een afgewogen oordeel te geven	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert: <ul style="list-style-type: none"> • het aantal in de waardering betrokken m2 nagaat en de waardering en toekenning van het aantal m2 grond. 	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.