

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Hulst

Datum: 20 december 2017

Datum rapport: 3 januari 2018

---

### 1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. 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 waarover 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](http://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                                                                                                                                                         | ORDEEL       |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties woningen        | De controles borgen nog voldoende de kwaliteit van de taxaties. Echter de objectkenmerken dienen verbeterd te worden. U dient nog enige controles uit te voeren. | Verbeterpunt |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | We verwachten dat u nog de meeste actuele vraag- en verkoopcijfers betreft in de kwaliteitscontroles                                                             |              |
|                                            |                                                                                                                                                                  |              |

### Toelichting op dit oordeel:

De medewerkers van SaBeWa zijn kundig en de kwaliteitscontroles borgen in principe in voldoende mate de kwaliteit van de taxaties. Echter de objectkenmerken zijn op onderdelen in onvoldoende mate een goede weergave van de straatwerkelijkheid. Daarom hebben we dit onderdeel als “verbeterpunt” beoordeeld.

| RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN                 | SITUATIE                                                    | ORDEEL               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering        | Geen                                                        |                      |
|                                                   |                                                             |                      |

| RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN                 | SITUATIE                                                                                                                    | ORDEEL               |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering     | Geen                                                                                                                        |                      |
|                                                |                                                                                                                             |                      |

| CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN                                                       | SITUATIE                                                                                                                                                                                                                                                                      | ORDEEL               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 | 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 kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. De reden hiervoor is dat u de vragenlijst kwaliteit taxaties nog niet heeft ingevuld. |                      |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

