

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Den Haag

Datum: 11 december 2018

Datum rapport: 30 december 2018 (concept)
20 februari 2019 (definitief)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018. 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 | ORDEEL |
|--|---|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | <p>We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u besteedt extra aandacht aan de woningen met een vraagprijs. U past aan daar waar nodig en voert een eventueel domino-effect door bij andere woningen; - u besteedt extra aandacht aan de taxaties van penthouses in verband met de onderlinge waardeverhoudingen. | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

De kwaliteit van de primaire kenmerken is van een zeer hoog niveau. Dit geldt ook voor de uitgevoerde kwaliteitscontroles door de betrokken medewerkers. De controles worden zeer zorgvuldig uitgevoerd en leiden in het merendeel van de woningen tot taxaties die aansluiten op marktniveau waarbij de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid ook goed zijn. Echter we constateren in een aantal gevallen dat de onderlinge waardeverhoudingen nog verder kunnen worden geoptimaliseerd.

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

| RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

| CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN | SITUATIE | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| 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.