

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Hattem

Datum: 25 november 2019

Datum rapport: 16 december 2019

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	We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert: Controle van de onderbouwingen, deze waren ten tijde van de inspectie nog niet volledig.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De winkels en horecapanden stijgen in het door u aangeleverde StufTAX bestand, terwijl in de vragenlijst wordt aangegeven dat beide categorieën dalen. We vragen dit vóór het beschikken nog te controleren op juistheid.	

Toelichting op dit oordeel:

De opgegeven stijgingspercentages van de WOZ-waarden bij de categorie winkels en horeca wijkt af van de uitgevoerde analyse. Daar waar de gemeente dalingen aangeeft, stijgen de WOZ-waarden in het aangeleverde bestand. Bij de horeca zelfs met een stevig percentage. Wij adviseren u hier beide categorieën vóór het beschikken hierop te controleren.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties zijn onvoldoende gewaarborgd..	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	U vraagt het taxatiebureau of er rekening is gehouden met de gewijzigde BTW verrekening bij incurante objecten uit de categorie 'sport'.	

Toelichting op dit oordeel:

De oppervlaktemeting van drie van de vijf incurante WOZ-objecten sloot niet goed aan bij de registratie. Het betreft hier niet een grote groep WOZ-objecten, echter de doorwerking van teveel of te weinig vierkante meters in de WOZ-waarde is substantieel.

Wanneer oppervlaktes van panden afwijken van de werkelijkheid, zal de WOZ-waarde ook afwijken van de realiteit. Anders dan bij courante objecten is de marktwaarde hier niet leidend maar een berekening op basis van vervangingswaarde (bouwkosten). Elke meter meer of minder zal direct doorwerken in een onjuiste WOZ-waarde.

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen afspraken gemaakt	

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	