

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Berg en Dal

Datum: 5 december 2019

Datum rapport: 24 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 | ORDEEL |
|--|---|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | De vraagprijzen, waarbij de WOZ-waarde boven de vraagprijs ligt óf het verschil tussen de WOZ-waarde en de vraagprijs erg groot is, worden door u nog beoordeeld. | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel: Deze beoordeling van de vraagprijzen was al gaande. Omdat de afwijkingen meer dan gemiddeld waren, is dit expliciet benoemd in dit rapport.

| 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 | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

Er is een geheel nieuw waarderingsmodel voor de courante niet-woningen gebouwd. Zowel groepen van vergelijkbare objecten, registratie van de secundaire kenmerken en de wijze van waarden zijn grondig aangepakt. De resultaten hiervan laten marktconforme WOZ-waarden zien.

| 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 | |
| | | |

| 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 | Het verschil in waardeontwikkeling tussen het opgegeven kengetal van de gemeente en het kengetal op basis van de bestandsanalyse is fors. U wordt gevraagd dit verschil vóór het versturen van de beschikkingen te beoordelen op juistheid. | |
| | | |

| CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN | SITUATIE | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2019 | 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 Vanwege de bouw van een nieuw waarderingsmodel voor courante niet-woningen, waren ten tijde van de inspectie nog niet alle objecten geaccordeerd. Al deze objecten hadden wel een gecontroleerde nieuwe WOZ-waarde. | |
| | | |