

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Waalre

Datum: 17 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	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen		De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria, maar wel aanvullende controles
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog aanvullende controles uitvoert	
RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN		SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen		Wij hebben vooraf geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie. Het resultaat van de verrichte deelwaarnemingen was wel voldoende	Voldaan aan criteria, maar wel aanvullende controles
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog aanvullende controles uitvoert	
RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN		SITUATIE	OORDEEL
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	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten		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	