

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

Gemeente: Stichtse Vecht

Datum: 18 december 2019 en 6 januari 2020

Datum rapport: 27 februari 2020

---

### 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](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	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
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u besteed extra aandacht aan de woningen met een negatieve kuubprijs (34) en past de waardering aan;</li> <li>- u maakt een vergelijking tussen een export uit Gouw IT en de controlelijst waarmee de taxaties zijn gecontroleerd. U zoekt de verschillen uit en brengt beide lijsten met elkaar in overeenstemming;</li> <li>- u besteedt extra aandacht aan objecten die een sterke waardeontwikkeling doormaken en waarbij de secundaire kenmerken op bovengemiddeld staan;</li> <li>- u optimaliseert de onderbouwingen daar waar mogelijk.</li> </ul>	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-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
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>Tijdens ons onderzoek en mede op basis van later aangeleverde bestanden hebben wij geconstateerd dat over het algemeen sprake is van consistente taxaties die aansluiten op de markt. Wel ontbreekt het BghU aan (veel) marktgegevens, ogenschijnlijk mede doordat deze gegevens in het verleden niet zijn verzameld, niet zijn vastgelegd, dan wel niet zijn overgedragen. Afgesproken is dat BghU in 2020 veel aandacht zal besteden aan het verzamelen en analyseren van marktinformatie.</p>	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-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
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>Tijdens ons onderzoek hebben wij geconstateerd dat de waardering van incurante objecten over het algemeen consistent en in lijn met de kengetallen in de taxaties zijn. Wel is echter vastgesteld dat er, door de overgang van de werkzaamheden naar BghU onvoldoende tijd beschikbaar is geweest om diverse controles naar de juistheid van objectgegevens en taxatie-technische uitgangspunten uit te voeren. Daarom is afgesproken dat BghU in 2020 diverse controles zal uitvoeren, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een nadere controle naar de waardering van het onderdeel "grond"</li> <li>- Een beoordeling van de juistheid van taxatie-technische</li> </ul>	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
	uitgangspunten, zoals de gehanteerde levensduur en restwaarde en de toegepaste correctie voor functionele veroudering. - Een beoordeling van de mate waarin geregistreerde objectkenmerken een goede weergave van de werkelijke situatie ter plaatse bieden.	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	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
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Tijdens ons onderzoek hebben wij geconstateerd dat de waardering van incurante objecten over het algemeen consistent en in lijn met de kengetallen in de taxaties zijn. Wel is echter vastgesteld dat er, door de overgang van de werkzaamheden naar BghU onvoldoende tijd beschikbaar is geweest om diverse controles naar de juistheid van objectgegevens en taxatie-technische uitgangspunten uit te voeren. Bij de beoordeling van de kwaliteit van agrarische objecten hebben wij geconstateerd dat geregistreerde archetypen vaak niet logisch zijn. Afgesproken is dat BghU in 2020 aandacht zal besteden aan de controle van geregistreerde objectkenmerken van agrarische objecten en de bijbehorende archetypen.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering	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 hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.