

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Blaricum
Datum: 3 februari 2020
Datum rapport: 21 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 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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. | 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: - u controleert de objecten met een vraagprijs nogmaals. Daar waar u geen sterk marktbevijs hebt voor een verschil tussen de vraagprijs en de modelwaarde daar brengt u de modelwaarde in overeenstemming met de vraagprijs; - u controleert nogmaals de objecten waarbij de modelwaarde ver boven het eigen verkoopcijfer ligt en past de modelwaarde aan daar waar nodig; - u rondt de kwaliteitscontrole af bij de objecten die een sterke waardefluctuatie ondergaan. | |
| | | |
| 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 | ORDEEL |
| 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 | |
| | | |