

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Velsen

Datum: 7 februari 2020

Datum rapport: 14 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	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Verbeterpunt
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"> - u controleert de objecten waarbij de WOZ-waarde hoger is dan de vraagprijs. We verwachten dat bij veruit de meeste woningen de WOZ-waarden lager is dan de vraagprijs. Alleen indien er rond de waardepeildatum meerdere volledig identieke woningen zijn verkocht die een hogere waarde uitwijzen is het mogelijk dat de WOZ-waarde boven de vraagprijs ligt. In alle andere gevallen vinden wij dit niet aannemelijk en dient u de WOZ-waarde dusdanig aan te passen dat deze onder de vraagprijs ligt; - u controleert de objecten waarbij de WOZ-waarde fors boven het eigen verkoopcijfer ligt. We verwachten dat bij veruit de meeste woningen de stijging in WOZ-waarde als gevolg van een verbouwing lager is dan de verbouwingskosten. Alleen indien er rond de waardepeildatum meerdere volledig identieke woningen zijn verkocht die een hogere waarde uitwijzen is het mogelijk dat de stijging in WOZ-waarde als gevolg van de verbouwing hoger is dan de verbouwingskosten. In alle andere gevallen vinden wij dit niet aannemelijk en dient u de WOZ-waarde dusdanig aan te passen dat de stijging van de WOZ-waarde als gevolg van verbouwing lager is dan de feitelijke verbouwingskosten; - u controleert de objecten waarbij WOZ-waarde boven het eigen verkoopcijfer ligt. Daar waar geen aannemelijke verklaring kan worden gegeven dient de WOZ-waarde in overeenstemming te worden gebracht met het eigen verkoopcijfer. U doet vervolgens onderzoek naar het domino-effect en past vergelijkbare woningen eveneens aan; - u doet onderzoek naar de stijging van woningen met een grote kavel. Daar waar u geen marktbevijs kunt vinden voor de waardeestijging brengt u de waarde in overeenstemming met de oude waarde. 	
RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Verbeterpunt
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"> - u voert een extra controle uit naar de aansluiting van de taxaties op marktniveau. Daar waar de gehanteerde huurwaarde hoger is dan het gerealiseerde huurcijfer onderzoekt u of er een verklaring is voor het verschil. Indien dit niet het geval is brengt u de waardering in overeenstemming met het gerealiseerde huurcijfer. 	

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 op voorwaarde dat de genoemde controles volledig worden uitgevoerd conform de aanwijzingen.	

We zullen in het tweede kwartaal van 2020 wederom een onderzoek uitvoeren om te na te gaan of de controles zijn uitgevoerd.