

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Castricum

Datum: 20 januari 2020 (eerste onderzoek)
4 februari 2020 (tweede onderzoek)

Datum rapport: 5 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.

Bij dit onderzoek wordt uitsluitend ingegaan op de waardering van woningen, doordat de voortgang van de herwaardering van de niet-woningen op het moment van onderzoeken onvoldoende was. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt.

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	Afgesproken is dat voor het verzenden van de beschikkingen enkele nadere controles worden uitgevoerd. Deze controles hebben met name betrekking op de secundaire kenmerken (als onderdeel van de vraagprijscontroles) en op de juistheid van de groepsindeling.	

Toelichting:

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierover zullen we in 2020 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	Tijdens de beide onderzoeken die wij hebben uitgevoerd was de voortgang van de waardering onvoldoende om een goed beeld van de kwaliteit van de taxaties uit te voeren.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat Cocensus de komende periode de herwaardering afrondt en daarbij zelf de nodige kwaliteitscontroles uitvoert. Wij zullen op een later tijdstip de bevindingen uit deze kwaliteitscontroles met u bespreken.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	Tijdens de beide onderzoeken die wij hebben uitgevoerd was de voortgang van de waardering onvoldoende om een goed beeld van de kwaliteit van de taxaties uit te voeren.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat Cocensus de komende periode de herwaardering afrondt en daarbij zelf de nodige kwaliteitscontroles uitvoert. Wij zullen op een later tijdstip de bevindingen uit deze kwaliteitscontroles met u bespreken.	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	Tijdens de beide onderzoeken die wij hebben uitgevoerd was de voortgang van de waardering onvoldoende om een goed beeld van de kwaliteit van de taxaties uit te voeren.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat Cocensus de komende periode de herwaardering afrondt en daarbij zelf de nodige kwaliteitscontroles uitvoert. Wij zullen op een later tijdstip de bevindingen uit deze kwaliteitscontroles met u bespreken.	

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	