



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Datum onderzoek

15 december 2020

Datum rapport

11 januari 2021 (concept)

27 januari 2021 (definitief)

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Stichtse Vecht

Samenvatting

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2020. 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.

U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.

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.

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.

Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

Gemaakte afspraken taxaties woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- u besteedt extra aandacht aan de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen
- u betreft de verkoopcijfers uit november en december 2020 nog in de kwaliteitscontroles
- u controleert nog extra op onderdelen zonder waarde
- u voert een extra controle uit naar de objecten waarbij sprake is van een grote waardestijging
- u voert een extra controle uit naar de objecten waarbij sprake is van een grote waardeontwikkeling en waarvan de secundaire kenmerken ondergemiddeld zijn
- u voert een extra controle uit naar de juistheid van de taxaties bij "grote" objecten in een groep waarbij sprake is van een grote waardestijging
- u voert een extra controle uit bij objecten met een m²-prijs kleiner dan € 500,00 en groter dan € 5.000,00
- u voert een extra controle uit naar de objecten waarbij er sprake is van een verschil tussen de toegekende oppervlakte en de oppervlakte die gewaardeerd is
- u voert een extra controle uit naar de correctie voor de waterverdedigingswerken

Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- u besteedt extra aandacht aan de aansluiting van de modelwaarden op de verkoopcijfers
- u besteedt extra aandacht aan de aansluiting van de modelwaarden op de huurcijfers
- u voert een extra controle bij de waarde oud-nieuw of de vergelijking modelwaarde versus beschikte waarde juist is uitgevoerd (tijdens onze controle hebben we een aantal keer geconstateerd dat de "oude waarde" niet de "beschikte waarde" was)

Conclusies ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen

Toelichting op onze bevindingen

We hebben geconstateerd dat BgHU sinds de overdracht van de werkzaamheden van de gemeente Stichtse Vecht veel werk heeft verzet ten aanzien van de optimalisatie van de objectkenmerken woningen en niet-woningen. Hoewel er nog het nodige moet worden gedaan, willen we BgHU alvast complimenteren met de kwaliteitsimpuls die is gegeven aan de uitvoering van WOZ-werkzaamheden. We hebben geconstateerd dat deze werkzaamheden regelmatig hebben geleid tot forse stijgingen in de waarde bij zowel de woningen als de niet-woningen maar naar onze mening zijn deze gerechtvaardigd.

