



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek
14 januari 2021

Datum rapport
5 februari 2021

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties Velsen

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 nog onvoldoende gewaarborgd. Er moeten nog de nodige controles worden uitgevoerd, maar we hebben het vertrouwen dat deze worden uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen.

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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.

Gemaakte afspraken taxaties woningen

We hebben op 26 november 2020 het eerste onderzoek uitgevoerd. Daarbij bleek dat de gemeente nog niet klaar was met de herwaardering. In de tussentijd zijn de onderstaande controles uitgevoerd:

- Circa 2500 objecten gewaardeerd (16 nog geblokkeerd nu)
- Marktanalyse t/m september bijgewerkt: dit is zo met de BSGR afgesproken;
- Objecten zonder onderbouwing voorzien van een onderbouwing (5800 stuks)
- Bouwjaren 1100 gecontroleerd en aangepast. Dit waren 51 stuks
- Onderdelen toegekende grond versus gewaardeerde grond: gewijzigd waar mogelijk (muv garages onder hoogbouw).
- De stof-TAX ingericht zodat alle deelobjecten met status 8 of 9 niet meer worden opgeleverd
- De controle van de benoemde WOZ-objecten tijdens controle

Tijdens deze controle hebben we geconstateerd dat de taxaties van woningen op onderdelen te hoog zijn gewaardeerd ten opzichte van vraagprijzen en verkoopcijfers.

De gemeente dient daarom als voorwaarde om te mogen beschikken extra onderzoek uit te voeren naar de juistheid van de taxaties. Daar waar op basis van marktinformatie blijkt dat de waarde van een individueel object te hoog is gewaardeerd dan dient de waarde van dit object te worden aangepast en eventueel domino-effect moet worden doorgevoerd.

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 doet nog extra onderzoek naar de onderlinge waardeverhoudingen

Gemaakte afspraken taxaties incurante niet-woningen

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 daar waar de afschrijving hoger is dan 20%

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

De Waarderingskamer stemt, ondanks de nog uit te voeren controles, in met het verzenden van de beschikkingen

