



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek

14 december 2021

Datum rapport

3 januari 2022

Gesprek gevoerd met

Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Pijnacker-Nootdorp

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 waardepelddatum 1 januari 2021. 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 onvoldoende gewaarborgd. Wij vragen u nog een laatste correctie op de ratio's door te voeren.

Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen

- Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.

Oordeel kwaliteit taxaties incurante 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:

- Na de tweede aanlevering is het aantal objecten met een ratio $< 0,94$ toegenomen (+2%) in plaats van afgenomen. Bij de verkopen verwachten wij dat de WOZ-waarde in lijn ligt met de (geïndexeerde) verkoopprijs. Wij vragen u deze categorie nog te corrigeren, alvorens te beschikken. Ik heb een lijst van de verkochte woningen met de afwijkende ratio's opgenomen in het rapport. Het betreft een aantal van 120 verkochte woningen. De gepresenteerde ratio in het overzicht is de geïndexeerde ratio naar waardepeildatum.

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: Geen, maar wel het volgende:

- De taxateur van de gemeente registreert bij de transactiegegevens niet de bruikbaarheid en andere omstandigheden, waarmee een beoordeling van de marktanalyse slechts te maken is op de toelichting ter plekke. Dit is jammer, want juist deze gegevens en kengetallen zouden de werkwijze van de taxateur onderbouwen. De registratie is dusdanig ingericht (marktanalyse), dat deze te allen tijde ondersteunend is aan het werk van de taxateur en inzicht geeft in de kengetallen, welke uit de markt naar voren komen. Dat ook gebruik wordt gemaakt van transacties, welke buiten de gemeentegrenzen liggen, doet aan de gewenste registratie bij de transactie binnen de gemeentegrenzen niets af. Tegelijk is aangegeven in overleg te zijn met de leverancier van de software om de correcte registratie van de marktanalyse helder te krijgen. Vanwege deze omstandigheden gaan wij u niet vragen de registratie van afgelopen jaar nu nog aan te leveren. Wel vragen wij u voor komend jaar hier goede aandacht voor.

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

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen, met inachtneming van de laatste correcties op de lijst van verkopen, hieronder gepresenteerd.

