

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Beuningen

Datum: 23 november 2017

Datum rapport: 1 december 2017

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. 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 waarover 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 controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

Toelichting op dit oordeel:

We hebben de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen gecontroleerd. We hebben daarbij geconstateerd dat de secundaire kenmerken geoptimaliseerd kunnen worden (Munitax was zelf ook al tot deze conclusie gekomen en heeft reeds verbetermaatregelen uitgevoerd). Daarnaast adviseren we u bij de beoordeling van de secundaire kenmerken tijdens de permanente marktanalyse om alert te blijven op eventueel domino-effect.

Ten slotte verwachten we dat u in de komende periode extra aandacht besteedt aan panden die verkocht zijn in de afgelopen jaren en waarvan de secundaire kenmerken nog op ondergemiddeld staan.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We hebben afgesproken dat u de huur- en koopcijfers die nog niet zijn geanalyseerd alsnog beoordeeld en dat u aan de hand van deze resultaten eventueel domino-effect doorvoert	

Toelichting op dit oordeel:

Munitax werkt op dit moment nog niet op een modelmatige wijze met de secundaire kenmerken. Daardoor zijn de secundaire kenmerken zoals ze in de WOZ-administratie zijn geregistreerd nog geen goede weergave van de straatwerkelijkheid. We verwachten dat dit in de toekomst wel gaat gebeuren zodat de secundaire kenmerken wel iets zeggen over de feitelijke situatie.

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	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	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen.	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.