

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Dordrecht

Datum: 17 januari 2018
30 januari 2018

Datum rapport: 21 februari 2018

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 kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Vorig jaar bij het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 was de conclusie dat de kwaliteit van de taxaties van woningen verbeterd moest worden. Bij deze controle voor waardepeildatum 1 januari 2017 is geconstateerd dat de destijds in gang gezette verbetermaatregelen nog niet hebben geleid tot het gewenste effect. Afgesproken is dat op korte termijn (bestuurlijk) overleg gevoerd zal worden over de wijze waarop de organisatie de benodigde verbetermaatregelen de komende tijd zal inkleden.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd..	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat de modelmatige waardebepaling van courante niet-woningen komend jaar wordt verbeterd. Dit hangt sterk samen met de wens van GBD een nieuw taxatiepakket in gebruik te nemen en met de voorgenomen verbeteringen uit het door de organisatie zelf opgestelde plan van aanpak. Naast deze aanpak voor de waardepeildatum 1 januari 2018, zullen nog enkele aanvullende controles op de waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden uitgevoerd, voordat de bekend worden gemaakt.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	Meer dan 95% van de taxaties zijn afgerond. Uit ons onderzoek en uit de eigen bevindingen van de organisatie wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de taxaties verbeterd moet worden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	Gelet op het feit dat de benodigde verbetermaatregelen niet op korte termijn kunnen worden verwezenlijkt wordt ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, onder de voorwaarde dat de organisatie de komende periode concrete verbetermaatregelen neemt om de kwaliteit te verbeteren. Wij zullen hierover op korte termijn bestuurlijk overleg voeren.	

