

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Teylingen

Datum: 10 januari 2019

Datum rapport: 18 januari 2019

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018. 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 waarbij 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 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	Geconstateerd is dat de taxaties van courante niet-woningen verbeterd moet worden. Het belangrijkste verbeterpunt heeft betrekking op de juistheid van geregistreerde secundaire objectkenmerken. Doordat nu bij veel verkocht- en verhuurde objecten een aanpassing van de secundaire kenmerken plaatsvindt om de waarde van deze objecten te sturen, geven de secundaire kenmerken geen goede weergave van de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast zijn onderlinge waardeverhoudingen als gevolg hiervan niet goed geborgd. Voorts is geconstateerd dat de marktanalyse inhoudelijk moet worden verbeterd.	

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

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018	De kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen is onvoldoende geborgd. De kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen is voldoende geborgd.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt.
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	Er wordt ingestemd met het verzenden van de beschikkingen. Daarbij is afgesproken dat de besproken objecten zullen worden gecorrigeerd. Voorts wordt de voorwaarde gesteld dat de genoemde tekortkomingen bij de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019 zullen zijn weggewerkt. Wanneer dat niet het geval is, zal niet worden ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.	