

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Papendrecht (GB Drechtsteden)

Data: 20 december 2019, 7 januari 2020, 17 januari 2020

Datum rapport: 26 februari 2020

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019. 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 ons bij dit onderzoek specifiek gericht op de waarderings-technische aspecten van het proces rond de waardebepaling. In uitzondering op onze reguliere werkwijze hebben wij het onderwerp “objectkenmerken” niet beoordeeld. De reden daarvoor is dat over dit onderwerp in 2018 en 2019 met de organisatie afspraken zijn gemaakt, die hebben geleid tot verbetermaatregelen. Deze maatregelen worden thans uitgevoerd. Wij zullen de resultaten hiervan later in 2020 beoordelen.

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 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 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	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	n.v.t.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Tijdens ons onderzoek hebben wij geconstateerd dat de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen de afgelopen tijd is verbeterd. Er zijn adequate maatregelen getroffen, waarvan wij de eerste resultaten nu hebben kunnen beoordelen. Afgesproken is dat deze verbetermaatregelen zullen worden doorgetrokken naar alle courante niet-woningen.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Door de werkwijze van GBD en de bestandslevering hebben wij ons geen volledig beeld kunnen vormen van de kwaliteit van de taxaties. Wel hebben wij geconstateerd dat over het algemeen sprake is van een consistente toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Afgesproken is dat de organisatie in 2020 start met het uitvoeren van aanvullende controles naar de juistheid van geregistreerde kenmerken en taxatie-technische uitgangspunten. Wij kunnen ons vinden in de door GBD voorgestelde aanpak waarbij dit categorie-gewijs wordt opgepakt.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering	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	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.