

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Oldambt

Datum: 29 januari 2020

Datum rapport: 4 februari 2020 (concept)
13 februari 2020 (definitief)

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 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 WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|--|---|---------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties woningen | De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd. | Aandachtspunt |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | <p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <p>Naar aanleiding van het onderzoek ter plaatse en de constateringen over het bestand, is afgesproken dat de gemeente de ratio's van de verkochte woningen nog gaat controleren, vóór het beschikken.</p> <p>De woningen in Blauwe Stad krijgen nog apart aandacht en worden bij tijdgebrek wellicht later beschikt.</p> | |
| | | |

| RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|---|---|--------|
| Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen | Geen oordeel. Het StufTAX bestand bevatte onjuiste gegevens. De oude- en nieuwe WOZ-waarden waren gelijk aan elkaar, terwijl door de taxateur werd aangegeven dat er sprake is van een waarde ontwikkeling. | |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

| RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|--|--|--------|
| Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen | Geen oordeel. Teveel gegevens betreffende archetypes, functionele afschrijving en oude WOZ-waarde ontbraken. | |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

| RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN | SITUATIE | ORDEEL |
|--|--|--------|
| Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten | Geen oordeel. Gegevens betreffende archetypes ontbraken. | |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

| CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN | SITUATIE | OORDEEL |
|---|---|--------------|
| Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2019 | U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. | Verbeterpunt |
| Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen | De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

Het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties is vrij laat in januari uitgevoerd. Tijdens het onderzoek constateerden wij onvolkomenheden in de aanlevering van de gegevens van de niet-woningen. Hierdoor kon een onderzoek betreffende de niet-woningen niet plaatsvinden. Vanwege het late tijdstip van controleren, was het opvragen van een nieuw bestand geen optie.