

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Vlaardingen/ Regionale Belasting Groep (RBG)

Datum: 9 december 2014

Datum rapport: 9 februari 2014

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. 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 bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. 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 kwaliteit van alle taxaties, 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 jaarlijkse waardebepaling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Oktober 2014	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren. Voor de secundaire objectkenmerken heeft de gemeente Vlaardingen een eigen werkwijze die niet past in die van de RBG noch volledig strookt met de Waarderingsinstructie	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er wordt veel in het veld gelopen, maar de vastlegging daarvan ontbreekt	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is weliswaar juist uitgevoerd, maar heeft niet geleid tot een juiste verwerking in de secundaire objectkenmerken. We constateren ook dat de huidige verkoopprijzen veelvuldig niet overeenkomen met de vastgestelde WOZ-waarden. De gemeente Vlaardingen heeft een eigen werkwijze die niet past in die van de RBG noch volledig strookt met de Waarderingsinstructie	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Afgesproken is dat u nog nadere controles uitvoert. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Geen oordeel
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incourante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek, daar deze nagenoeg niet aanwezig zijn	Geen oordeel
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	Afgesproken is dat u nog nadere controles uitvoert op de woningen. Van de niet-woningen is meer dan 90% gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt (nog) niet in met het verzenden van de beschikkingen. De reden hiervoor is dat de taxaties woningen nog onvoldoende aansluiten op marktniveau.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	<p>Afgesproken is dat er controles op de verkochte woningen plaats hebben die vanaf 2010 zijn verkocht en waarvan de waarde te sterk afwijkt van het verkoopcijfer. Het betreft hier veelal woningen die op basis van de (onder)bovengemiddelde secundaire objectkenmerken ten tijde van de verkoop afwijken van het gemiddelde in de groep, maar die toch geregistreerd zijn als gemiddeld. Van andere woningen waarvan bekend is dat ze (onder)bovengemiddeld zijn worden eveneens meegenomen. Een nieuw Stuf-TAX bestand wordt ter beoordeling aan de Waarderingskamer verzonden. Mevrouw J. de Boer neemt hiervoor contact op met de heer J. Smit van de Waarderingskamer voor het afspreken van een datum.</p> <p>De RBG geeft in een reactie op dit rapport het volgende aan: Al jaren lang werkt de gemeente Vlaardingen volgens een bepaalde systematiek, dat geen VLOK- of KOUDV factoren registreerde maar daarin op een andere wijze voorzag. Nimmer is dit door de Waarderingskamer ter discussie gesteld, blijkens ingewonnen informatie.</p> <p>NB Op 23 januari 2015 is daarover nader gesproken.</p>	