

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlemmermeer

Datum: 23 januari 2015

Datum rapport: 16 februari 2015

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	januari 2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	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 is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Cocensus voert de marktanalyse op een identieke wijze uit voor meerdere gemeenten en we hebben bij andere gemeenten geconstateerd dat dit onderdeel goed verloopt	Niet gecontroleerd
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	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	oordeel
januari 2014	gecontroleerd en goed bevonden.	
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen	Cocensus heeft tijdens het onderzoek aangegeven dat een aantal controles nog niet waren afgerond. We hebben afgesproken dat deze controles zijn afgerond voor het verzenden van de beschikkingen. Het betreft de volgende controles: - de verhouding tussen de oude en de nieuwe waarde; - de controle van de objecten waarvan een vraagprijs bekend is.	

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.