

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Gennep

Datum: 23 februari 2015

Datum rapport: 23 maart 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.

De gemeente Gennep heeft de belastingwerkzaamheden (waaronder de activiteiten in het kader van de Wet WOZ) vanaf 1 januari 2015 belegd bij BSGW. De gemeente Gennep is dus nog verantwoordelijk voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014. De gemeente Gennep heeft de werkzaamheden in het verleden geoutsourcet naar een externe dienstverlener. Dit contract is in oktober 2014 ontbonden. Vervolgens is door de gemeente met een andere externe dienstverlener contact opgenomen om de lopende werkzaamheden verder op te pakken. Het stuf-TAX bestand dat door de dienstverlener is geleverd die de werkzaamheden heeft uitgevoerd tot oktober 2014 is ingelezen in de waarderingsapplicatie van BSGW en de daaruit voortvloeiende uitval is daar waar mogelijk opgewerkt, zodat de waardes naar de belastingapplicatie konden worden teruggelezen. Dit was noodzakelijk om de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014 te kunnen verzenden.

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 waardebeoordeling, 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	maart 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 bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt*
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 kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	We hebben dit onderdeel tijdens ons onderzoek van 14 januari 2015 gecontroleerd en goed bevonden. De gegevens uit dit onderzoek zijn niet in dit rapport opgenomen.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	We hebben dit onderdeel tijdens ons onderzoek van 14 januari 2015 gecontroleerd en goed bevonden. De gegevens uit dit onderzoek zijn niet in dit rapport opgenomen**	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	We hebben dit onderdeel tijdens ons onderzoek van 14 januari 2015 gecontroleerd en goed bevonden. De gegevens uit dit onderzoek zijn niet in dit rapport opgenomen**	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	We hebben dit onderdeel tijdens ons onderzoek van 14 januari 2015 gecontroleerd en goed bevonden. De gegevens uit dit onderzoek zijn niet in dit rapport opgenomen**	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken / adviezen		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL

* we willen bij deze oordelen aangeven dat we uit zijn gegaan van de gegevens na de conversie zoals die door BSGW zijn geleverd en de verklaringen (of het uitblijven daarvan) gegeven door de medewerkers die bij het onderzoek van 23 februari 2015 aanwezig waren.

** we hebben de kwaliteit van de objectkenmerken summier gecontroleerd en geen bijzonderheden geconstateerd. BSGW heeft inmiddels geconstateerd dat de datakwaliteit van de niet-woningen op onderdelen niet aan de maat is. Dit hebben wij echter niet zelf vastgesteld.

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.